



DISCLAIMER

Deze informatiebrochure is met grote zorgvuldigheid samengesteld. De hierin opgenomen teksten, situatietekeningen, artist impressies, foto's en dergelijke zijn ter indicatie. Aan kennelijke fouten kunnen geen rechten worden ontleend. Zonder voorafgaande schriftelijke toestemming van Ontwikkelingscombinatie NBU / Maas-Jacobs B.V. is het niet toegestaan de inhoud van deze brochure geheel of gedeeltelijk over te nemen of op enige andere wijze openbaar te maken.

© November 2024 Ontwikkelingscombinatie NBU / Maas-Jacobs B.V.

Deze brochure is gedrukt op FSC®-gecertificeerd papier dat CO₂-neutraal wordt geproduceerd.



VOORWOORD

BLOSSEM: DE WIJK WAAR JE KUNT GROEIEN EN GENIETEN

Aangenaam! Wij zijn Ontwikkelingscombinatie NBU/ Maas-Jacobs, twee ontwikkelende aannemers die vaker de handen ineen slaan. Zo ook voor de transformatie van het voormalig Nibb-it terrein in Breda. Op dit terrein ontwikkelen wij BLOSSEM, waarbij wonen in het park centraal staat. Deze ontwikkeling sluit naadloos aan op de ambitie om van Breda een stad in een park te maken. Een nieuwe manier van wonen, uniek in de stad!

Samen met gerenommeerde partijen als Studioninedots, Studio AAAN, Behrendt Adriaansens Architecten Stadsontwerp (BA-AS) en landschapontwerper Karres + Brands en de Gemeente Breda zijn we erin geslaagd deze prominente locatie in de stad een nieuwe betekenis te geven.

Het historische industriële DNA van de locatie blijft in de nieuwe stedenbouwkundige opzet leesbaar. Dit uit zich voornamelijk in de zeer kenmerkende hoekverdraaiing van de gebouwen. De grote hoeveelheid verharding maakt plaats voor een extreem rijke groene leefomgeving. De aanleg van het autovrije buurtpark verankert het plan in de

omgeving, werkt als groene verbinder en maakt bovenal de ambitie van wonen in het park waar. En dat allemaal met het bourgondische stadscentrum van Breda vlakbij. Kortom; de wijk BLOSSEM combineert het stadsleven met groen en buitenzijn.

BLOSSEM bestaat uit twintig duurzame, eigentijdse woonclusters. Uitgangspunt is het bewerkstelligen van woningen en appartementen in verschillende prijscategorieën voor een brede doelgroep. Zowel huur als koop, met speciale aandacht voor woningen in het betaalbare segment. Zo kunnen wij iedereen laten genieten van deze aantrekkelijke leefomgeving. Doel is het nieuwbouwplan in verschillende fases te realiseren.

In deze verkoopbrochure presenteren wij met trots EDISON. Dit gebouw is ontworpen door Studioninedots uit Amsterdam. In EDISON komen in totaal 112 woningen verdeeld in 4 hoofdtypen. Het gaat om 4 entreewoningen met balkon, 22 stadswoningen met 2 woonlagen en een terras, 74 appartementen met een balkon/loggia en 12 topappartementen op de die bovenste laag. Gebouw EDISON bevindt zich centraal in het plan met uitzicht op het park en vlakbij Restaurant Blossiem.

De kracht, flexibiliteit en jarenlange ervaring van beide bouwbedrijven uit de Ontwikkelingscombinatie is maximaal ingezet om tot een optimaal product van hoge kwaliteit te komen. Veel lees- en kijkplezier en voor straks veel succes met je keuze.

Namens team BLOSSEM

Martin Roks, René Apon en Thijs Voesenek





Thijs Voesenek, Rens Apon en Martin Roks



Fotobedrijf Stramer, Stadsarchief Breda, Breda Beeldcollectie, 20130080



REFERENTIES



01



02



03

01

Blend Breda

02

Gasthuyspoort - Maas-Jacobs

03

Woonpark Sculptura - NBU

04

EUREKAI

05

Nieuw Merterseml

06

Remise

*Referenties
gerealiseerde en in
ontwikkeling zijnde
projecten in Breda door
NBU / Maas-Jacobs.*

06

05

04



10

Locatie

12

De wethouder

13

Het verkoopteam



14

Situatie



16

Dit is BLOSSEM

18

Onderscheidende
gebouwwormen

OVER
BLOSSEM
BLOSSEM

20

BLOSSEM's landschap

23

Comfortabel en
duurzaam

24

Mobiliteit in BLOSSEM

29

Dit is EDISON

34

Woningaanbod

98

Tegels inspiratie

100

Sanitair inspiratie

102

Keuken inspiratie



104

Financiële
mogelijkheden

107

Vereniging van
Eigenaars

108

Mijn NBU Huis

110

Technische omschrijving

118

Aankoop informatie

125

Contactinformatie

BREDA: ALLES BINNEN HANDBEREIK

Bredonaars noemen hun bourgondische stad vaak de Parel van het Zuiden. De cafés, restaurants, evenementen en theaters in de historische binnenstad bruisen van de Brabantse gezelligheid. Het veelzijdige stadscentrum is een ware hotspot voor zowel binnen- als buitenlandse toeristen. Een mooi voorbeeld is de landelijke bekendheid van de Grote Markt, hét bruisende hart van de stad. Breda is daarnaast het economische hart van West-Brabant, waar de wateren de Aa of Weerij en de Mark samenvloeien in de singels.

Een stad te midden van parken, bossen en natuur. Breda is de stad waar wonen, werken, maar bovenal ook genieten van het bourgondische leven en het groen samenkomen. En laat dat nou perfect bij BLOSSEM aansluiten.

Het plangebied kenmerkt zich door de combinatie van wonen dichtbij het centrum met een optimale bereikbaarheid. Het stadscentrum ligt op 5 minuten fietsen en via de Effensebaan zijn de A16 en A58 binnen enkele minuten bereikbaar. Ook met het openbaar vervoer zijn steden als Rotterdam, Tilburg, Eindhoven en Antwerpen goed te bereiken. Je bent op de fiets binnen 10 minuten bij het Centraal Station. Kortom; vanuit BLOSSEM kun je heel snel en makkelijk alle kanten op!

01



02



03



LOCATIE BLOSSEM

*Breda, de stad waar
wonen, werken
en genieten van
het bourgondische
leven en het groen
samenkomen.*



05



04

- 01 Centrum Breda
- 02 Mark
- 03 STEK
- 04 Haven Breda
- 05 Station Breda
- 06 Van Coothplein
- 07 Stadspark Valkenberg
- 08 Haagdijk
- 09 Wilhelminastraat



DE WETHOUDER

De realisatie van gebouw EDISON, met in totaal 112 woningen, is weer een belangrijke mijlpaal in de verdere ontwikkeling van het project BLOSSEM. Hier ontstaat een nieuwe en eigentijdse stadswijk in een park op een locatie met een rijke industriële geschiedenis.

Voor Bredanaars is dit een markante plek in de stad. Al was het maar vanwege de herinneringen aan de geur die zich hier ooit verspreidde. Vanaf 1949 tot 2007 werden hier zoutjes en chips gemaakt in de Nibbit- en later de Kerry-fabriek. Een bijzondere plek dus met historie, gelegen in het groen, autoluw, goed bereikbaar vanuit verschillende toegangswegen én op fietsafstand van het centrum.

BLOSSEM draagt in hoge mate bij aan onze ambitie om van Breda een stad in het park te maken, vooral met de aanleg van een nieuw park. Het is een mooi voorbeeld hoe in samenwerking met de betrokken marktpartijen en via participatie met de omwonenden in korte tijd een plan is gemaakt dat toegevoegde waarde heeft voor heel Breda. Dit is vooral merkbaar in de naastgelegen wijk Tuinzigt.

Het zeven woonlagen tellende gebouw EDISON dat hier gebouwd wordt, is ideaal voor tweeverdieners op de woningmarkt en/of mensen die graag wat kleiner en gelijkvloers willen wonen. Het gebouw staat in het groen, waardoor bewoners elkaar gemakkelijk ontmoeten en het fijn samen buiten zitten is in het park of op het balkon. Bij uitstek woningen waar veel vraag naar is in de stad en die ook aansluiten bij de doelstellingen van het college als het aankomt op nieuwbouw. Ik kijk dan ook vol vertrouwen uit naar de succesvolle realisatie van EDISON en wens de toekomstige bewoners van de woningen veel woongenot.



Eddie Förster
Wethouder Stedelijke Ontwikkeling





HET VERKOOPTTEAM

Even voorstellen: Pascal de Wit, Patricia van de Wijer en Bart Kímenai, het gastvrije verkoopteam.

Als verkoopteam van EDISON staan wij graag voor je klaar. Hopelijk mogen we je als één van de trotse toekomstige bewoners van één van deze fantastische woningen verwelkomen.

Op korte afstand van het centrum van Breda, transformeert het voormalige Nibb-it fabrieksterrein momenteel op indrukwekkende wijze naar een prachtige groene parkachtige woonomgeving. Een plek waar iedereen zich thuis zal voelen. Er is namelijk veel te kiezen!

Wij zijn dan ook heel trots op het feit dat de Ontwikkelingscombinatie NBU/Maas-Jacobs ons vroeg dit fantastische project voor hen te verkopen.

Onze drie deskundige gerenommeerde makelaarskantoren hebben jarenlange ervaring op de lokale woningmarkt. Wij begrijpen als geen ander dat er veel vragen kunnen ontstaan bij het aankopen van een woning of appartement. Voor advies en goede begeleiding bij het aankoopproces kun je bij ons terecht. Bovendien mag je betrokkenheid, persoonlijke aandacht, deskundigheid en enthousiasme van ons verwachten.

Heb je interesse in één van de woningen in EDISON? Neem dan contact met ons op! Wij maken graag tijd voor je vrij.

Pascal de Wit, Patricia van de Wijer en Bart Kímenai



Bart Kímenai | 06 20 42 60 67
bkimenai@storimansenpartners.nl



Patricia van de Wijer | 06 20 95 92 90
p.vandewijer@vandersande.nl



Pascal de Wit | 06 10 55 98 98
pascal@kinmakelaars.nl

SITUATIE

BLOSSEM is uniek! Je woont praktisch met je voeten in het gras. De twintig bouwblokken zijn omringd door groen. Weelderige ruige zones wisselen af met lommerrijke plekken en open velden om te recreëren. Deze overdaad aan natuur, die in grote verscheidenheid voorkomt in het plan, was voor ons aanleiding de twintig gebouwen van BLOSSEM te vernoemen naar één van de natuurparken die de wereld rijk is. Stukken natuur waar we trots op zijn en die wij koesteren.



Fasering BLOSSEM

De circa 660 woningen en appartementen van BLOSSEM zijn verdeeld over twintig bouwblokken. De realisatie omvat vooralsnog tien fasen. Om te voorkomen dat nieuwe bewoners te lang 'op een bouwplaats' wonen, vindt het aanleggen van de openbare ruimte ook gefaseerd plaats. Naar gelang de realisatie van de gebouwen vordert, zal de inrichting van de openbare ruimte definitief vorm krijgen.

De appartementen en woningen in BLOSSEM zijn beschikbaar in verschillende prijscategorieën. De appartementen zijn beschikbaar in zowel koop als huur en de woningen zijn beschikbaar in het koopsegment. Zo kan iedereen genieten van de aantrekkelijke leefomgeving.



SCHAAL 1:1000

DIT IS BLOSSEM

Even voorstellen: Ruben Visser van Studioninedots, het stedenbouwkundig brein achter BLOSSEM.

Studioninedots is een Amsterdams bureau voor architectuur en stedenbouw dat ruimtes creëert die een gevoel van verwondering opwekken. Van woongebouwen en openbare gebouwen tot stedelijke concepten, alle projecten hebben iets onverwachts in zich. Studioninedots ziet innovatie en ontwrichting als elkaars tegenhangers, daarom worden de bestaande elementen en grenzen van de architectonische conventie op een speelse manier uitgedaagd. Door de behoeftes en de rollen van mensen die een ruimte gaan gebruiken op de voorgrond te plaatsen, ontstaan doordachte plekken die een positief effect hebben op het dagelijks leven.

Studioninedots is opgericht in 2011 en bestaat momenteel uit 25 architecten, stedenbouwkundigen en andere teamleden. Het bureau wordt geleid door oprichters Albert Herder, Vincent van der Klei en Metin van Zijl, tezamen met associates Ike Gronheid, Jurjen van der Horst, Stijn de Jongh en Wouter Hermanns.

Dit is BLOSSEM

De totale ontwikkeling van BLOSSEM bestaat uit de realisatie van circa 660 woningen en appartementen, verdeeld over twintig bouwblokken. Het stedenbouwkundig plan is gebaseerd op tien ontwerpprincipes, ook wel 'de tien geboden van BLOSSEM'.

1. BLOSSEM is een groen park

BLOSSEM staat voor wonen in een park waarin een zo groen mogelijke, gezonde leefomgeving voor mens en dier voorop staat. Thema's zoals gezondheid, biodiversiteit, waterberging en natuurinclusiviteit staan hierbij centraal.

2. BLOSSEM is open

Het park is openbaar en dus voor iedereen, zowel bewoners, bezoekers als omwonenden, toegankelijk.

3. BLOSSEM is autovrij

In het gebied zijn de autobewegingen minimaal om ruimte te bieden aan voetgangers en fietsers. De parkeervoorzieningen liggen direct bij de toegang tot BLOSSEM en worden voornamelijk onder de grond of in een bovengronds parkeergebouw/mobiliteitshub gerealiseerd.





4. Erfgoed is zichtbaar en voelbaar

Het industrieel erfgoed blijft voor een deel behouden. Het verhaal van de geschiedenis wordt vertaald in kwaliteiten. Restanten van de oude fabriek gaan we bijvoorbeeld in het park en de paden hergebruiken.

5. Historie in ere

Door het industriële DNA van de locatie als inspiratiebron voor het stedenbouwkundig plan te gebruiken, blijft de historie van de plek leesbaar. Daarom is ervoor gekozen de kenmerkende hoekverdraaiing van de voormalige bebouwing over te nemen en variëren de bouwblokken in grootte en uitstraling.



Ruben Visser

6. Ruimtes zijn afwisselend

BLOSSEM kent geen straten, maar een spannende aaneenschakeling van grote, middelgrote en kleinere stedenbouwkundige ruimten geïnspireerd op het industrieel DNA van de plek. Dit nodigt uit tot verschillende vormen van gebruik en collectiviteit.

7. Ruimtelijke compositie van gebouwen

Een ruimtelijke compositie van grote, middelgrote en kleine gebouwen - met de meer grote gebouwen aan de Ettensebaan en kleinere in aansluiting op de wijk Tuinzigt.

8. Mooi contrast

Stoere en stedelijke architectuur contrasteert met het lommerrijke en ruige groen. De bouwblokken in BLOSSEM zijn kloek, alzijdig en éénduidig.

9. Iedereen woont aan het park

Alle woningen zijn georiënteerd op onderdelen van het park. De private buitenruimtes grenzen aan het park en zijn een verlenging van de woonruimte.

10. In BLOSSEM wordt gedeeld

Het park is een gedeelde tuin. De entrees van de bouwblokken hebben overmaat en bieden ruimte voor ontmoeting en gezamenlijke voorzieningen. Bewoners kunnen auto's delen en ook de energievoorziening is gedeeld.

ONDERSCHIEDENDE GEBOUWVORMEN

Door stedelijk wonen in heldere bouwblokken te combineren met een levendig en open park, combineren we het stadsleven met groen en buitenzijn. De twintig bouwblokken zijn daarbij onderverdeeld in vijf herkenbare gebouwtypen: de werven (small), loodsen (medium), hallen (large), torens en de mobiliteitshub.

Werven

De werven bestaan uit stoere grondgebonden woningen met een zichtbare repetitie. Dit zijn de kleinste bouwblokken in het gebied. Ze liggen aan de noordzijde van het plan en zorgen voor de overgang van de bestaande wijk naar BLOSSEM.

Loodsen

De loodsen kenmerken zich door een mix van gebouwen met een lichtvoetige architectuur en een herkenbare gridstructuur die als het ware voor het gebouw staat. Deze gebouwen zijn van middelgrote schaal en vormen qua maat en positie de verbindende schakels. Hierin zijn woningen gestapeld. De hoofdentree en buitenruimtes zijn verbijzonderd en expressief vormgegeven.

Hallen

De hallen zijn grote zware gebouwen waarbij voornamelijk geleefd wordt op de begane grond aan het park of het plein. De binnenzijde van deze gebouwen biedt ruimte voor collectief gebruik. Deze ruimtes staan altijd in relatie met het park eromheen en worden ook als herkenbaar element in de gevel vormgegeven.

Torens

BLOSSEM omvat twee hoogbouwaccenten, gesitueerd aan de hoofdstructuur van het plan. Het eerste hoogteaccent TULUM markeert de entree van het gebied op de hoek van de Eftensebaan en de Tuinzigtlaan. Het tweede hoogteaccent VICTORIA is gesitueerd in het publieke hart van het park en vormt een herkenningspunt in de omliggende wijk. De woontorens zijn rank van vorm en hebben een rechthoekige footprint.

Mobiliteitshub

De mobiliteitshub, gebouw COPPER, wordt opgetrokken als een lichte stalen/betonnen structuur die een baken vormt in het gebied. Het betreft een multifunctioneel gebouw met parkeervoorzieningen en commerciële voorzieningen op de begane grond. De gevel is hoogwaardig vormgegeven en de ontsluiting wordt als zichtbaar element in de architectuur opgenomen.



LEGENDA

- Small: Werven
- Medium: Loodsen
- Large: Hallen
- Torens
- Mobiliteitshub



BLOOSSEM'S LANDSCHAP

Even voorstellen: Sylvia Karres en Uta Krause van Karres en Brands, het landschappelijke brein achter BLOSSEM.

Karres en Brands is een ontwerpbureau met als drijfveren ambitie, nieuwsgierigheid en ambacht. Sinds 1997 ontwerpt het bureau door heel Nederland en daarbuiten openbare ruimtes, fijne woonomgevingen, parken en campussen. De projecten kenmerken zich door sterke ruimtelijke concepten, een robuuste basisstructuur en een zorgvuldige detaillering en uitvoering. Het karakter en de geschiedenis van een plek zijn daarbij vaak de sleutel tot een passende transformatie en ontwerp.

Het inspirerende team van ongeveer 50 landschapsarchitecten, stedenbouwkundigen, architecten en ontwerpers werkt met veel plezier aan karakteristieke landschappen en zoekt naar innovatieve antwoorden op vraagstukken van nu. Denk bijvoorbeeld aan gezonde leefomgevingen, klimaatverandering, biodiversiteit en mobiliteit.

Karres en Brands is trots bij te dragen aan het ontwerp van de openbare ruimte van BLOSSEM, een bijzonder stadspark in een uniek stukje Breda.

Focus op wonen in een park

In BLOSSEM woon je in een park en niet in een straat. Een fijne, groene omgeving met alleen fietsers en voetgangers. Via het padensysteem is de wijk goed verbonden met de omringende buurten. De auto's staan veilig in de ondergrondse stallingsgarage, de mobiliteitshub aan de Tuinzigtlaan en/of de drie parkeerhoven achter de woningen bij de Magnoliastraat. Inspiratie voor de nieuwe wijk is het industriële verleden dat vertaald is in een eigentijdse en duurzame woonwijk. De woningen hebben vrijwel overal uitzicht op het park, soms loopt het park zelfs door tot in de woonblokken. De inrichting van de openbare ruimte kent een robuust en stoer karakter.

Wonen voor jong en oud

BLOSSEM is voor iedereen een veilige en aantrekkelijke woonomgeving. Er is ruimte om te spelen, te zitten en te wandelen. Het duurzame park met de vele en diversiteit aan bomen biedt verkoeling in de zomer, ruimte voor wateropvang bij piekbuien en is een aantrekkelijke omgeving voor vogels en vlinders. Grote glooiende grasvelden worden afgewisseld met fraaie bloemstroken met wilde planten en heuvels met bomen en heesters. De grote open ruimtes van het centrale park wisselen af met collectieve plekken en kleine groene pockets tussen bouwblokken.

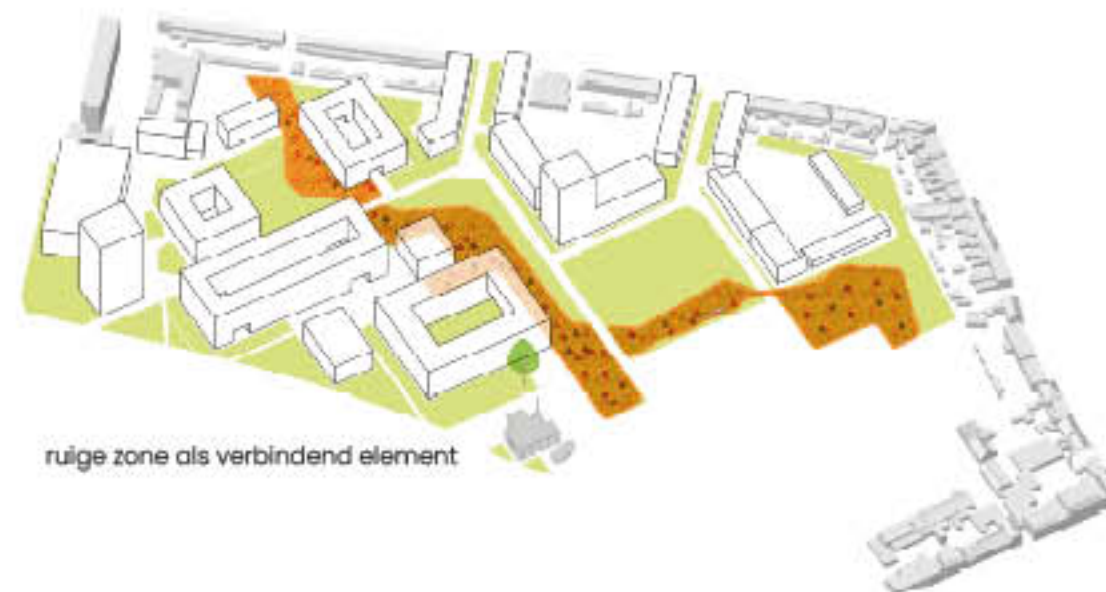


Het centrale element in het park is de ruige zone samen met de wadi, die over de gehele lengte van het park slingert. Weelderige beplanting bestaande uit bloeiende inheemse heesters en heesters met eetbare bessen, vaste planten en kruiden bieden een mooi contrast met het open parklandschap. Informele padjes nodigen uit om de natuur te ontdekken en op avontuur te gaan in dit deel van het park.





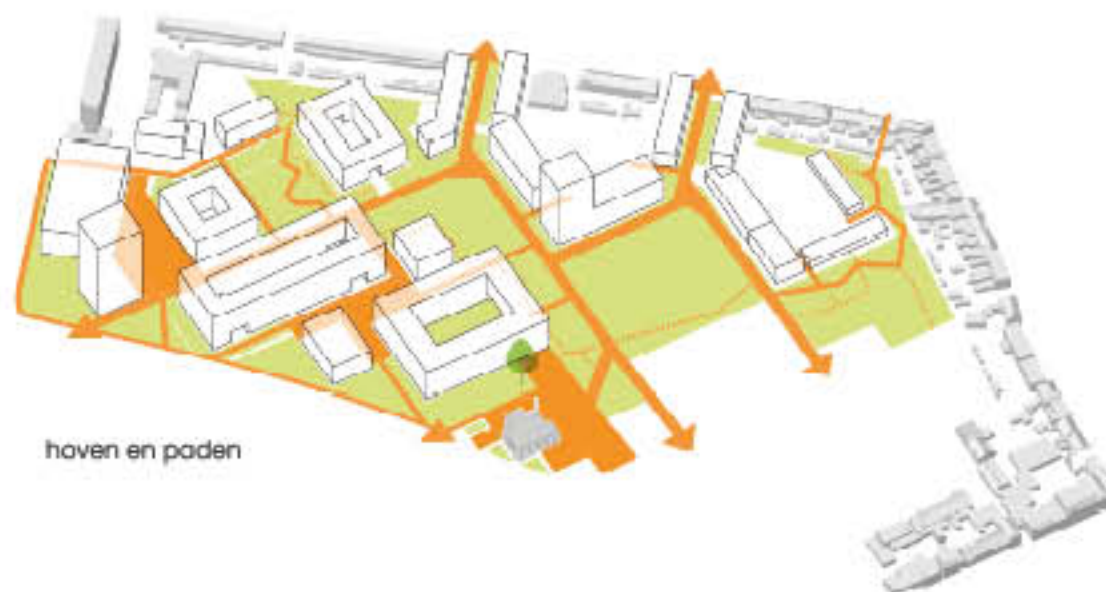
heuvels en lage zones



ruige zone als verbindend element



bosrijke beplanting



hoven en paden



De hoven worden door woonblokken omsloten, ruimtes refereren naar het oorspronkelijke fabrieksterrein. Het zijn beschutte plekken met verschillende karakters, onder andere afhankelijk van de ligging. Het stedelijke hof, aan de westzijde van het plan, is de entree naar BLOSSEM. Daarnaast ligt een door woningen omsloten hof met een nóg groener karakter en ruimte voor kinderen om te spelen. Het plein rondom het Ketelhuis met de voormalige Portiersloge vormt het levendige centrum met een restaurant en biedt ruimte voor diverse buitenactiviteiten.

De randen naar de aangrenzende woonwijken krijgen een natuurlijk karakter met bosrijke beplanting en ruimte voor natuurlijke speelplekken. Aan de zuidrand bieden kleine heuvels met kruidenrijke vegetatie en verspreid staande bomen een zachte overgang naar de Ettensebaan.





FRIGID
EDISON
LUXUR

BLOSSEM BREDA

COMFORTABEL EN DUURZAAM

De nieuwbouwappartementen, -woningen en commerciële ruimten in BLOSSEM voldoen aan de laatste eisen op het gebied van energiezuinigheid, waaronder de BENG-voorschriften (regelgeving voor vrijwel energieneutrale woningen). Zo worden de woningen, appartementen en commerciële ruimten onder andere voorzien van een laagtemperatuur vloerverwarming/-verkoeling, hoogwaardige isolatie en mechanische ventilatie met warmterugwinning. In vergelijking met woningen uit het aanbod bestaande bouw zijn deze huizen en appartementen daarom een stuk zuiniger in het energieverbruik.

Alle woningen, appartementen en commerciële ruimten worden aangesloten op een open warmtekoelopslagsysteem, WKO genoemd. Bij een WKO wordt energie in de vorm van warmte en koude opgeslagen in de bodem. De isolerende werking van bodemlagen speelt hierbij een belangrijke rol. In de wintermaanden onttrekt een warmtewisselaar uit de warme bron water van ongeveer 15°C dat, opgewaardeerd door een warmtepomp, een gebouw kan verwarmen. Tijdens dit proces koelt dit water af tot zo'n 8°C. Het gekoelde water wordt, via een warmtewisselaar, opgeslagen in de koude bron. In de zomer werkt het proces precies andersom om een gebouw of woning te koelen.

Dit betekent dat jouw woning in EDISON in de winter duurzaam wordt verwarmd door warmte uit de aardbodem via laag temperatuurverwarming. In de zomer geniet je juist

van een comfortabel huis doordat er koud water door de slangen van de vloerverwarming stroomt. Hierdoor koelt de massa van het gebouw af.

We hebben gekozen voor één collectief warmtepompsysteem in plaats van individuele warmtepompen met ballervat per appartement of woning op te nemen. Dit bespaart ruimte in je appartement. Dit collectieve warmtepompsysteem met collectieve buffervaten komt in de kelder van gebouwen REDWOOD en SIERRA en op het dak van de mobiliteitshub (gebouw COPPER).

Je (maandelijkse) tarieven, de prijs per gigajoule (GJ) voor het verbruik van warmte, bestaan uit vaste en variabele kosten. Naast dit tarief betaal je ook een vaste vergoeding voor de afleverzet, voor de meting van het warmteverbruik en de levering van koude (ruimtekoeling). Met het genoemde gasloze systeem ben je op het gebied van energiezuinigheid geheel toekomstbestendig!

Bijkomend voordeel van een duurzame woning zijn de gunstige financieringsmogelijkheden. De appartementen in EDISON hebben allen een voorlopig energielabel A+ of A++. Dit betekent een extra leencapaciteit bij het afsluiten van je hypotheek van € 20.000 (regeling anno 2024). Daarnaast zijn er hypotheekverstrekkers die korting geven op de hypotheekrente vanwege de duurzaamheid van de woning, informeer bij je bank naar de percentages en voorwaarden.

MOBILITEIT IN BLOSSEM

Door verschillende typen parkeervoorzieningen te combineren, is BLOSSEM voor het grootste deel autovrij. Slechts in uitzonderlijke gevallen, zoals bijvoorbeeld bij verhuizing of nood, zijn de entrees van de gebouwen per auto bereikbaar. Om de autobewegingen zo kort mogelijk te houden, zijn de entrees van de parkeervoorzieningen aan de randen van het gebied gesitueerd. Het gros van de bewoners moet dus een stukje lopen om de auto te pakken. Een bewuste keuze om meer reuring en kans voor toevallige ontmoetingen op het maaiveld te creëren, het fietsgebruik te stimuleren en bovenal veel ruimte voor groen te behouden.

Fietsparkeren

Laat de auto lekker staan! Net zo handig met alle voorzieningen op loop- en fietsafstand. En bovendien een stuk gezonder en beter voor het milieu. In BLOSSEM stimuleren we het gebruik van de fiets en te voet gaan. Dit doen we door de auto letterlijk op afstand van je huis te plaatsen en de appartementengebouwen te voorzien van een fraai vormgegeven, sociaal veilige en makkelijk toegankelijke gezamenlijke fietsenberging op de begane grond. Bij de woningen heb je uiteraard een private berging achter in de tuin of in pandig aan de voorzijde. Door BLOSSEM op deze wijze in te richten blijft het voor iedereen leuk én veilig om de fiets te pakken.

Om ook bezoekers van BLOSSEM te stimuleren met de fiets te komen, komen in de openbare ruimte meer dan voldoende plekken om fietsen netjes en veilig te stallen.

Mobiliteitshub

De eerder besproken mobiliteitshub (gebouw COPPER) biedt ruimte aan circa 390 parkeerplaatsen, is grotendeels openbaar toegankelijk en wordt ontsloten via de Tuinzigtlaan. In de mobiliteitshub kunnen alle bezoekers van BLOSSEM en de gebruikers van de commerciële ruimten parkeren. De bewoners/gebruikers van de huurappartementen in de gebouwen MILFORD en SIERRA parkeren in een afgesloten deel (met extra toegangscontrole) van de mobiliteitshub.

Stallingsgarage

Onder de gebouwen REDWOOD en SIERRA komt een volledig verdiepte niet-openbare stallingsgarage. Deze garage biedt ruimte voor het stallen van circa 244 auto's en is eveneens toegankelijk vanaf de Tuinzigtlaan. Het betreft een niet-openbare private voorziening bestemd voor de bewoners met een eigen parkeerplaats uit de gebouwen TULUM, REDWOOD, KOMODO, GOBI en EDISON.

Parkeerhoven

In het noordelijke deel en in de noordoosthoek van het plangebied zijn drie compacte parkeerhoven op het maaiveld voorzien. Om de geparkeerde auto's zoveel mogelijk aan het zicht vanuit het park en de omgeving te onttrekken zullen diverse gebouwen deze afschermen.

Het kleinste parkeerhof is gelegen achter gebouw BRYCE (1), wordt ontsloten via de Tuinzigtlaan en biedt ruimte aan circa 23 parkeerplaatsen. Deze zijn voornamelijk bestemd voor de bewoners van de grondgebonden woningen van BRYCE.

Het tweede parkeerhof ligt ingesloten tussen de bestaande bebouwing aan de Magnoliastraat en VICTORIA. Dit hof is bereikbaar via de Magnoliastraat en biedt ruimte aan circa 68 parkeerplaatsen. De voorziening is bestemd voor een deel van de bewoners van BRYCE en de bewoners van VICTORIA.

Het derde parkeerhof is te bereiken door via de Magnoliastraat langs de gebouwen van BROMO het plan BLOSSEM binnen te rijden. Het parkeerhof ligt ingesloten tussen de bestaande bebouwing aan de Magnoliastraat en de gebouwen CEDAR en KRABI en bevat circa 51 parkeerplaatsen. De bewoners van BROMO, CEDAR en KRABI maken gebruik van dit parkeerhof.





PARKEREN

- Parkeren maaiveld (privé)
- Parkeren kelder (privé)
- Parkeren Hub/parkeerhuis (privé + openbaar)
- ➔ Autobewegingen

Door verschillende typen parkeervoorzieningen te combineren, is BLOKSEM voor het grootste deel autovrij.

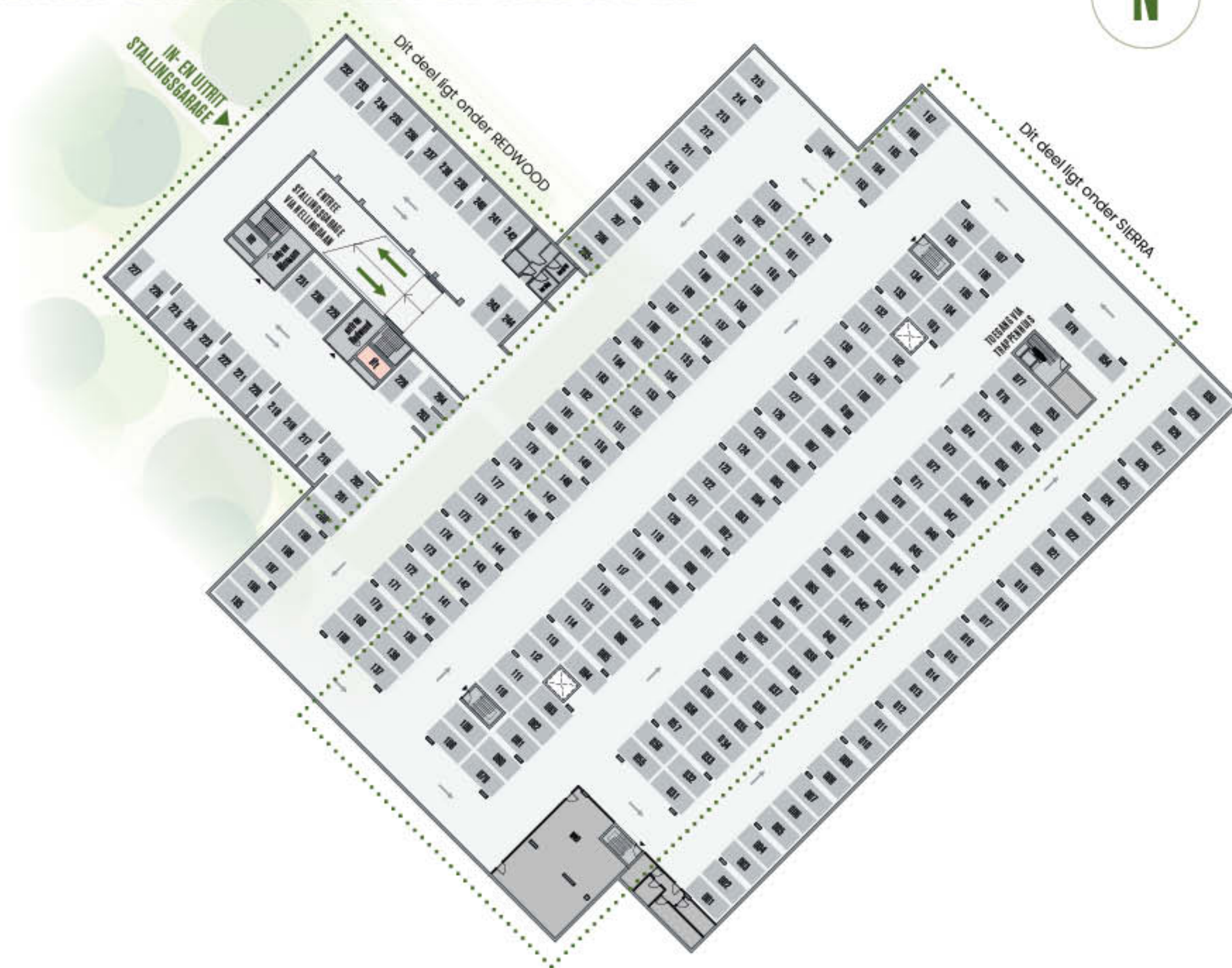
ROUTE NAAR PARKEREN

- Looproute naar parkeren onder SIERRA en REDWOOD
- - - Looproute naar parkeren in COPPER

BLOSSEM | EDISON



PARKEREN ONDER SIERRA EN REDWOOD



DE ARCHITECT

Studioninedots maakte het stedenbouwkundig ontwerp voor de gehele gebiedstransformatie BLOSSEM, én is daarnaast ook de architect achter het opvallende woongebouw EDISON. Projectarchitecten Jurjen van der Horst en Dennis Roest stellen het bureau graag voor.

Studioninedots is een Amsterdams bureau voor architectuur en stedenbouw. We creëren ruimtes die een gevoel van verwondering opwekken. Of we nu een woning, een openbaar gebouw of een stedelijk concept maken, elk ontwerp is op zijn eigen manier onverwacht. Want we zien ruimtes die iets met je doen als een essentiële menselijke behoefte. Ruimtes die nauwkeurig zijn vormgegeven, maar waar ook iets kan ontstaan wat je niet vooraf kunt voorspellen.

Voor ons is ontwrichting de tegenhanger van innovatie. Dus stellen we, op een speelse manier, de bestaande elementen en grenzen van de architectonische conventie op de proef. Het experiment omarmen helpt ons om nieuwe soorten plekken te maken, die een vrijere interpretatie van hun gebruik uitlokken.

De identiteiten en behoeftes van de mensen die een ruimte gaan gebruiken, zijn de basis van onze ontwerpaanpak. Zo vormen we nieuwe plekken die een positieve impact hebben op het dagelijks leven.

Studioninedots werd in 2011 als een collectief opgericht en bestaat vandaag de dag uit 25 mensen. Het bureau wordt aangestuurd door oprichters Albert Herder, Vincent van der Kieft en Metin van Zijl tezamen met associates Ike Grönheid, Jurjen van der Horst, Stijn de Jongh en Wouter Hermanns.





DIT IS EDISON

Middenin BLOSSEM staat EDISON: een stoer woongebouw geïnspireerd op de bestaande Nibb-it fabriek die ooit op deze plek stond. Hier woon je omringd door groen, licht, lucht en ruimte!

Voortbouwend op de bestaande fabriek
EDISON bouwt voort op de fabriek die hier stond – letterlijk. Het stoere gebouw staat met lichtgrijze baksteen penanten en betonnen banden stevig in het park en opent zich naar boven toe. Van stadswoningen over twee lagen op parkniveau en entreewoningen naar appartementen met weidse uitzichten. De vormgeving van de doorgangen, entrees en het kleurgebruik verwijzen naar het industriële verleden. Samen met het gerestaureerde Ketelhuis (Restaurant Blossom) vormt EDISON het entreeplein van het nieuwe gebied BLOSSEM.

Licht, lucht en ruimte

EDISON is niet alleen in zijn ontwerp, maar ook in zijn gebruik geïnspireerd door historische fabrieken. Daglicht, open uitzichten en een gevoel van ruimtelijkheid vormen de basis van de woonbeleving. De appartementen hebben uitzicht op het park en veel binnenvallend daglicht aan zowel de buiten- als binnenzijde, terwijl de aftrappende binnenhof het licht en

het uitzicht in het hele gebouw verbetert. Met het park dat hier naar binnen loopt, ontstaat een groene leefwereld die als tweede voorkant van het gebouw werkt. Naast royale buitenruimtes bieden de leefgalerijen aan de binnenplaats een extra plek om te genieten van de ochtend- en avondzon.

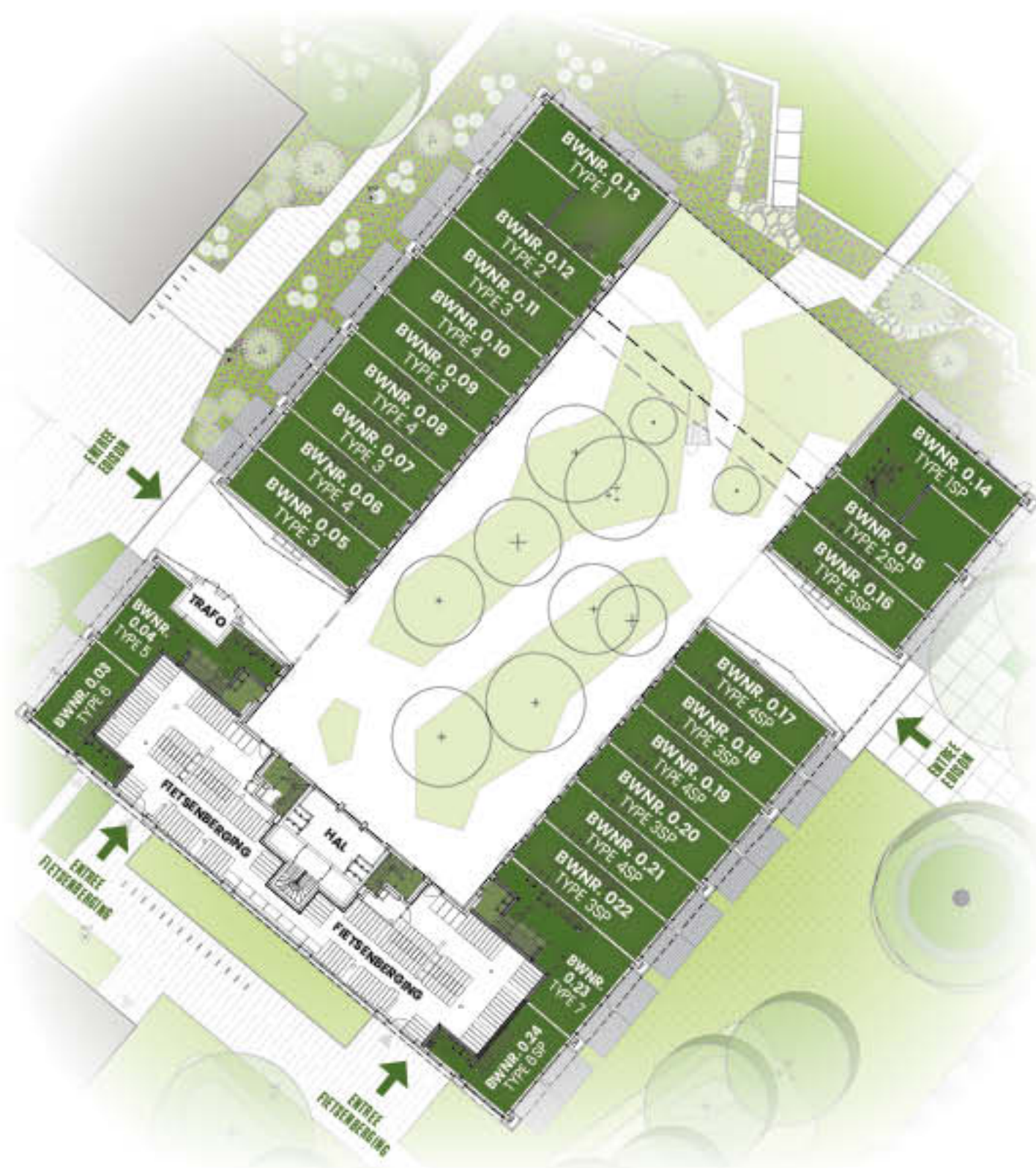
Een park dat doorloopt tot je woning

In EDISON loop je met het park mee naar binnen. In plaats van anonieme entrees leidt een uitnodigende, open, groene ruimte je het gebouw binnen. Een luwe plek, maar ook een plek waar mensen elkaar ontmoeten en ontspannen. Het groen loopt via klimdraden en langs de gevels omhoog en brengt het park naar de bewoners op de hogere verdiepingen.

Een ruim woningaanbod

EDISON biedt een gevarieerd aanbod met woningen. Van smal en hoog, tot breed en lang. Aan het park of met uitzicht naar de stad. Met gebruiksoppervlaktes variërend van circa 71 m² tot maar liefst circa 147 m² beschikt elke woning daarnaast over een royale buitenruimte. De verschillende indelingsopties binnen elk woningtype zorgen voor flexibiliteit, waardoor EDISON aantrekkelijk is voor een breed publiek.

VERDIEPINGSOVERZICHTEN



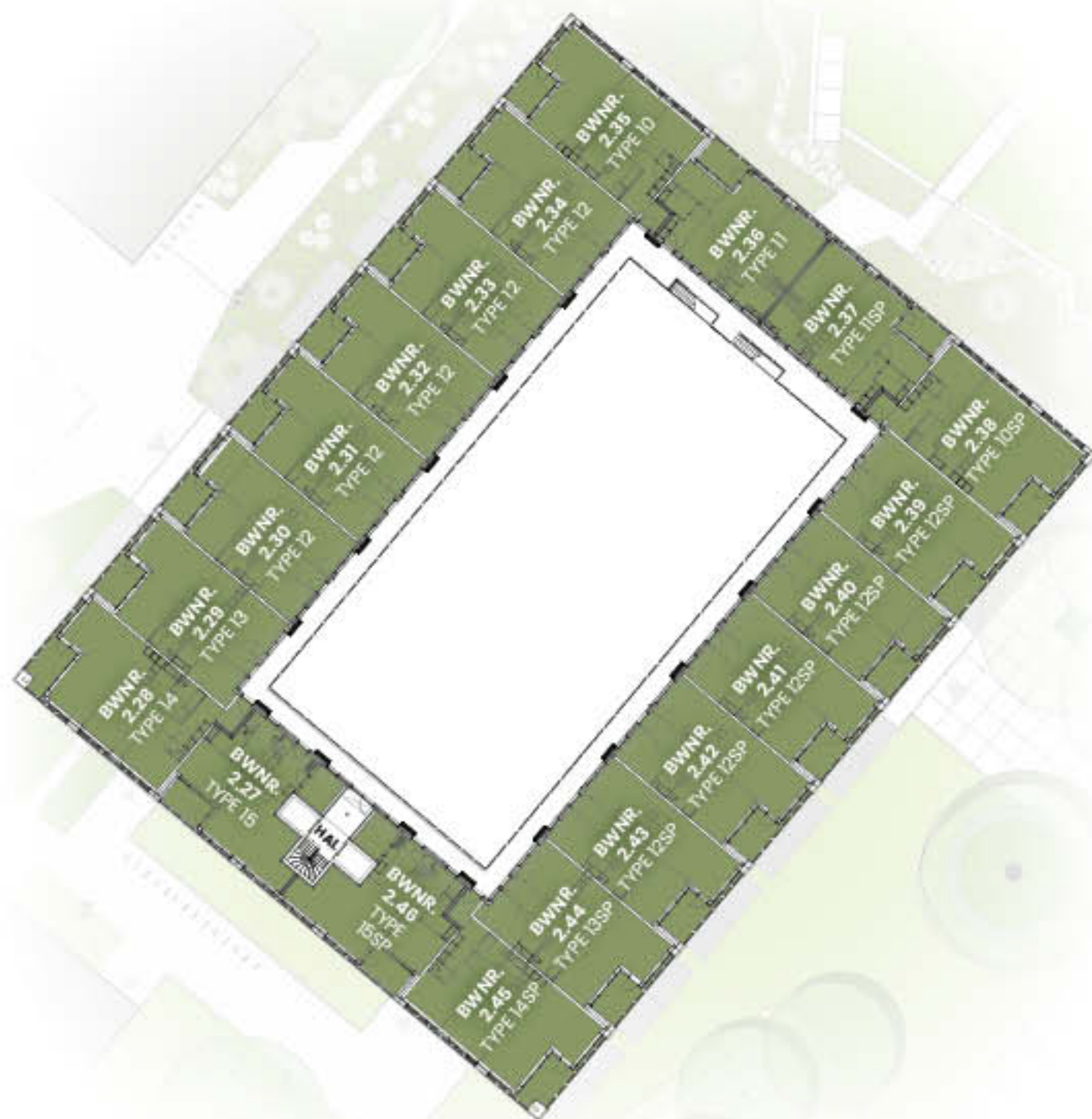
BEGANE GROND



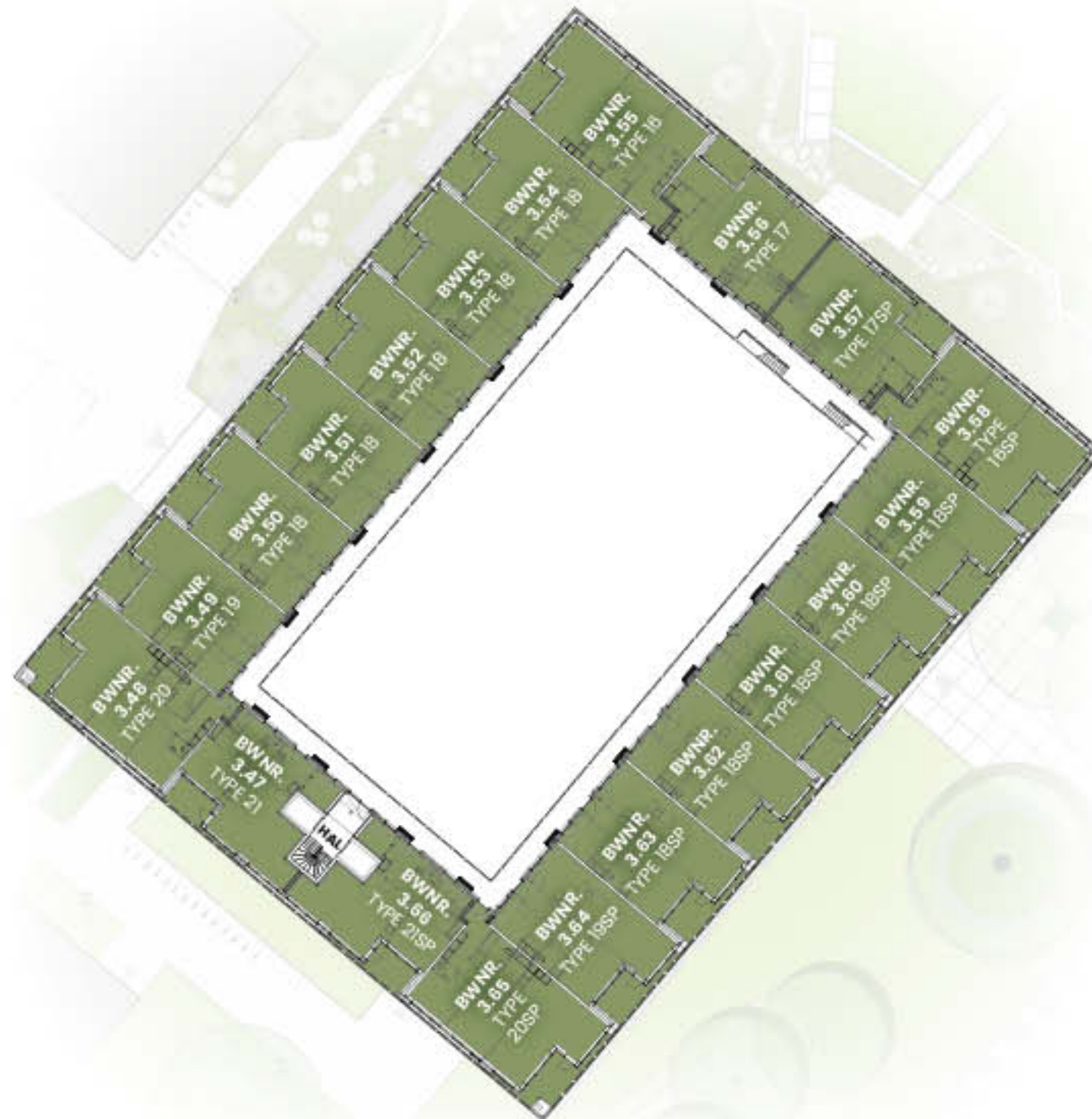
1E VERDIEPING



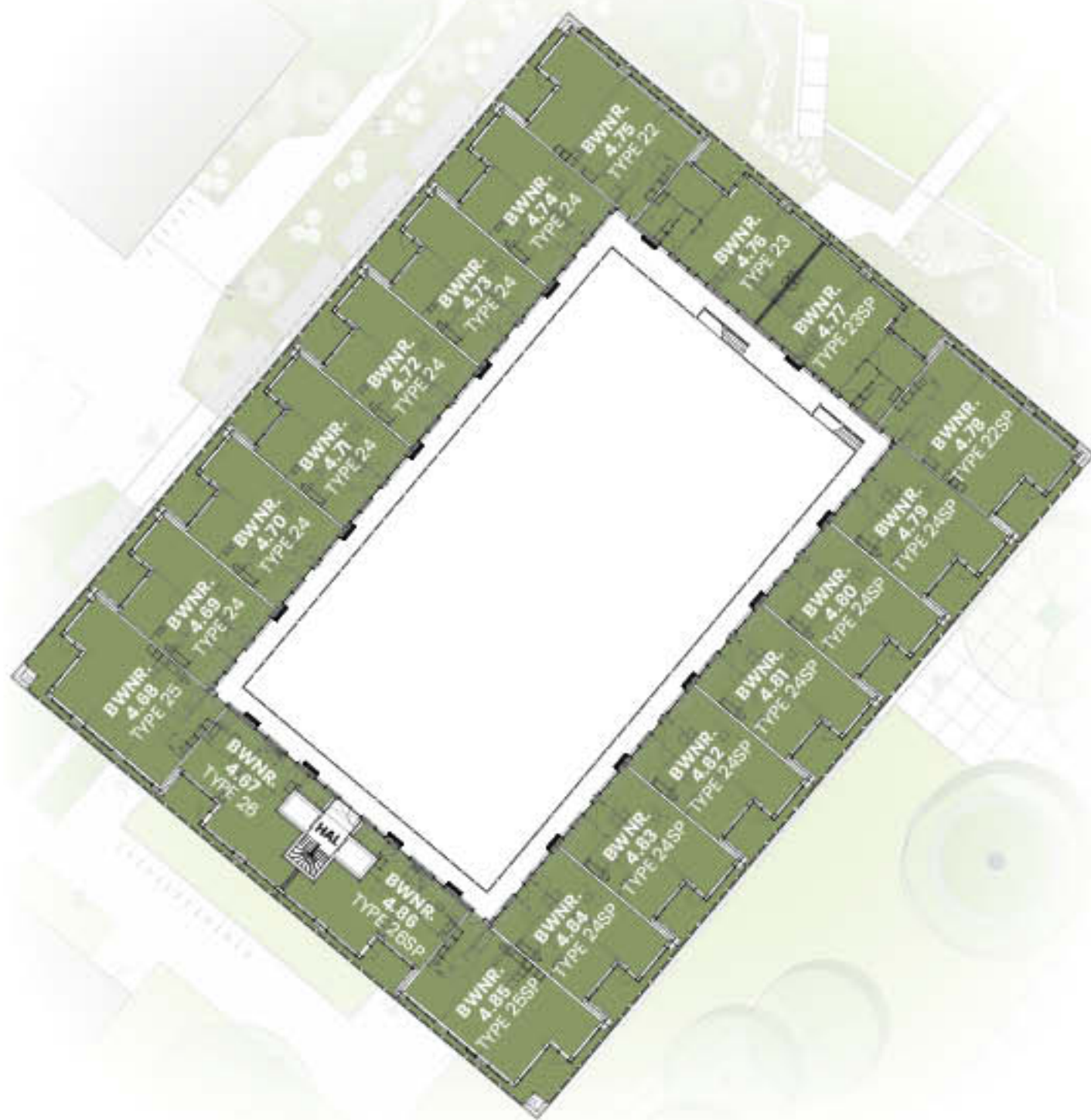
- Stadswoningen
- Entreewoningen
- Appartementen
- Topappartementen
- Algemene ruimten



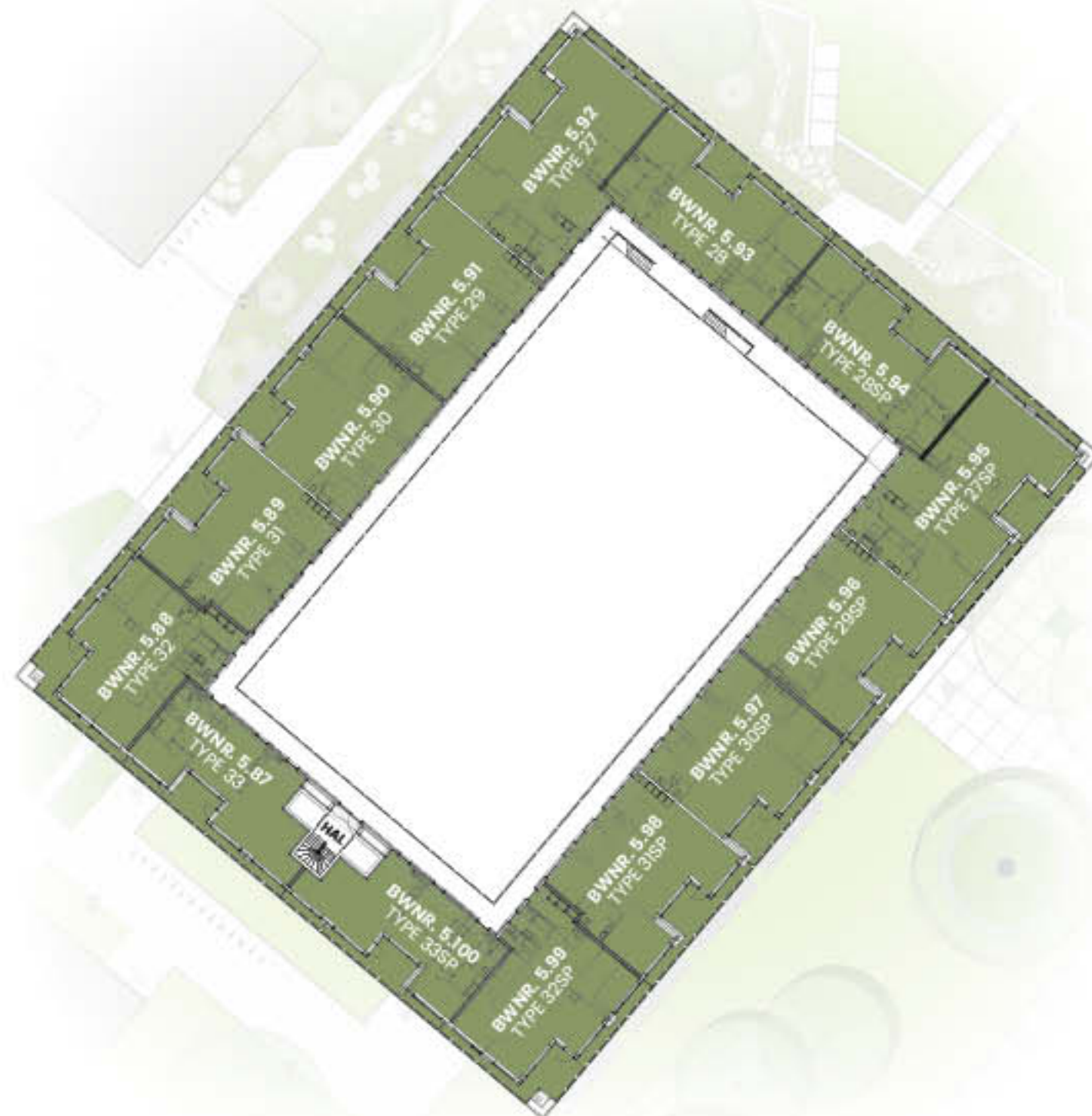
2E VERDIEPING



3E VERDIEPING

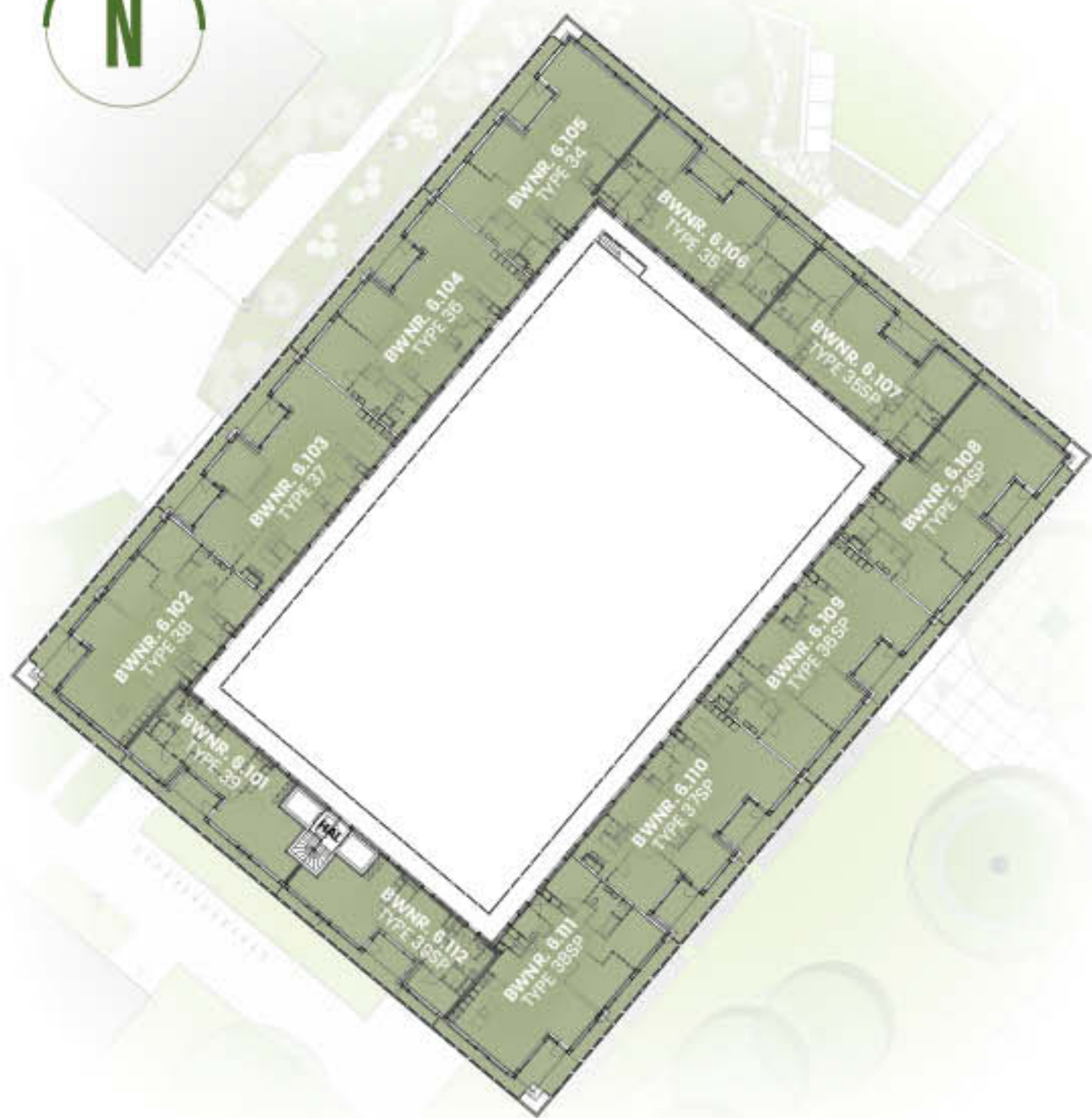


4E VERDIEPING



5E VERDIEPING

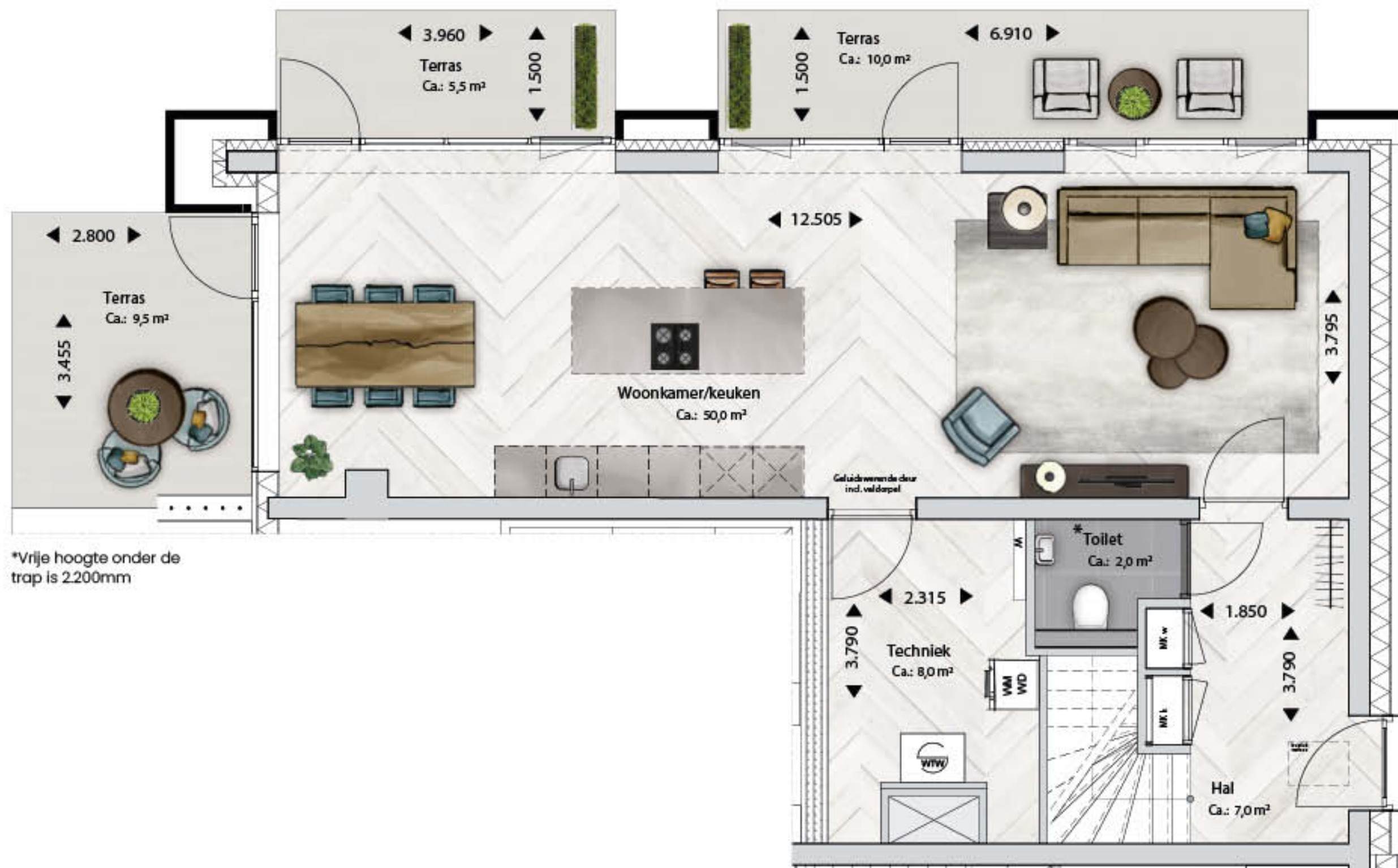
Stadswoningen
 Entreewoningen
 Appartementen
 Topappartementen
 Algemene ruimten



6E VERDIEPING



SCHAAL 1:50



Begane grond

TYPE 1 (SP)

STADSWONING

Bouwnummer 0.13

Bouwnummer 0.14 gespiegeld

KENMERKEN

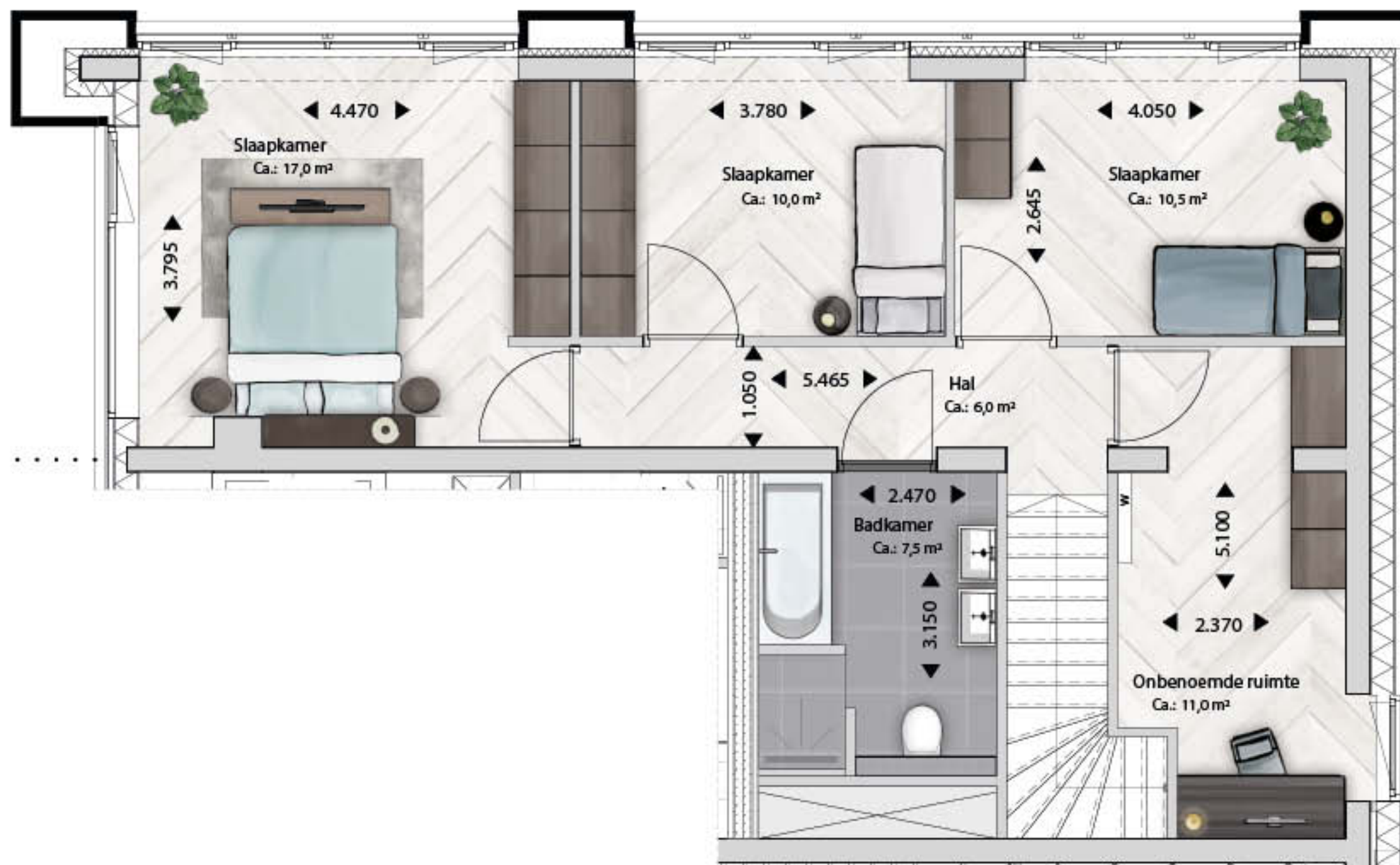
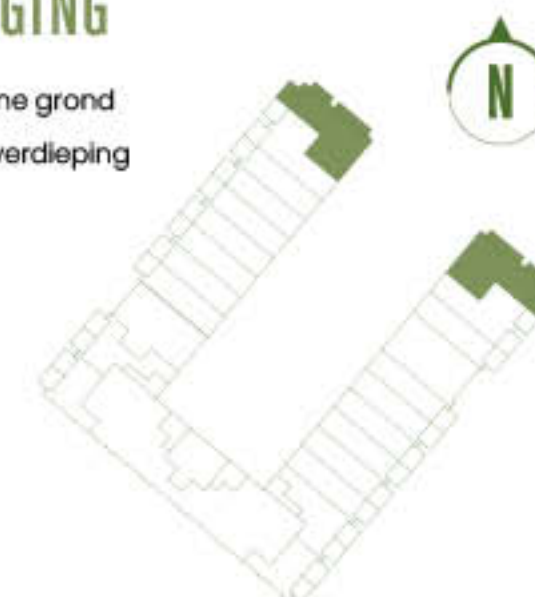
Gebruiksoppervlakte ca. 147,5 m²

Oppervlakte terras ca. 25 m²

- Hoek stadswoning met veel lichtinval
- Riant terrassen aan het groene park
- 4 (slaap)kamers
- Wonen over 2 lagen
- Privé parkeerplaats in de stallingsgarage
- Verkoeling/verwarming via centraal WKO-systeem
- Op de begane grond extra hoog plafond van ca. 3.10 m

LIGGING

begane grond
en 1^o verdieping





Begane grond

TYPE 2 (SP)

STADSWONING

Bouwnummer 0.12

Bouwnummer 0.15 gespiegeld

KENMERKEN

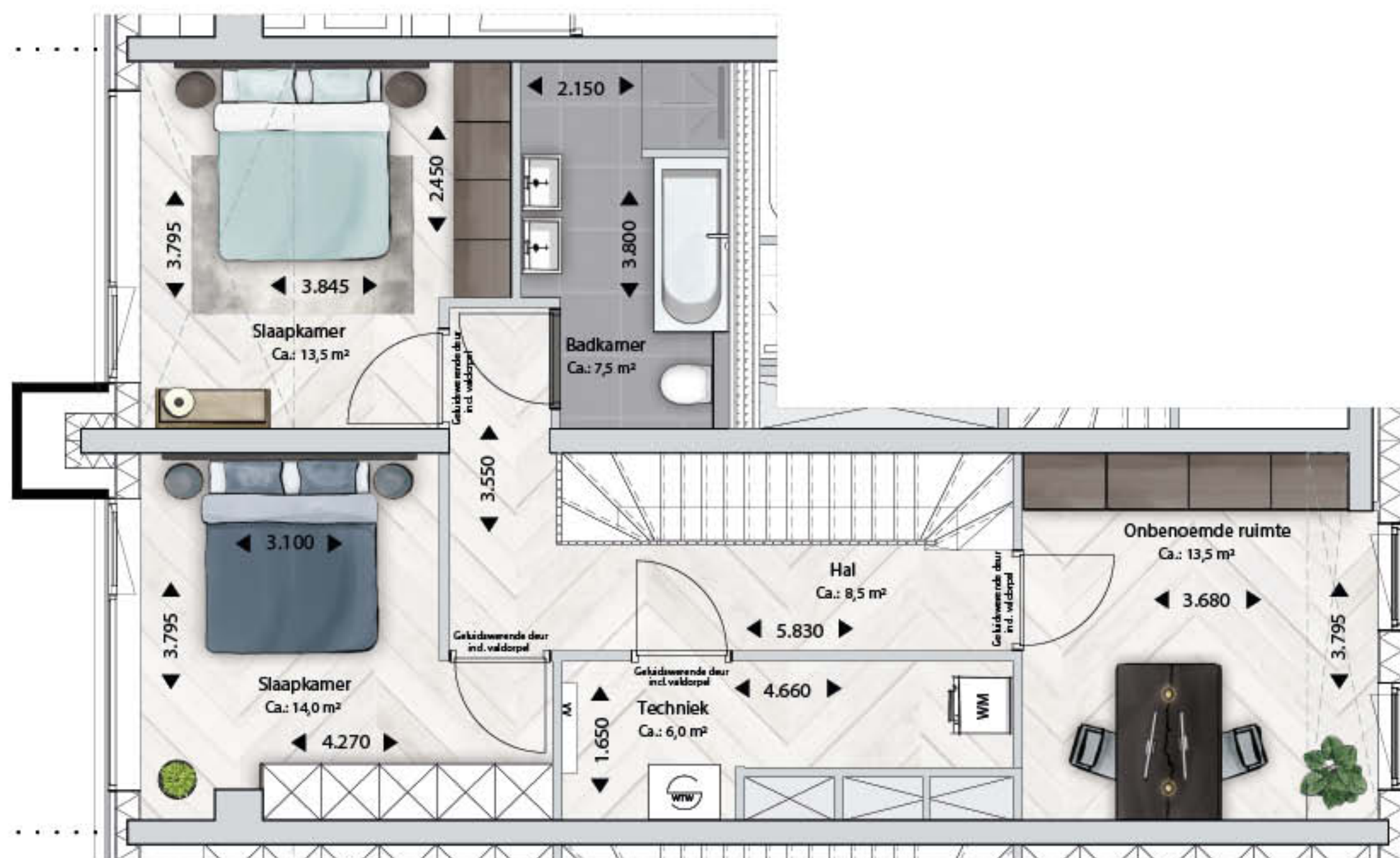
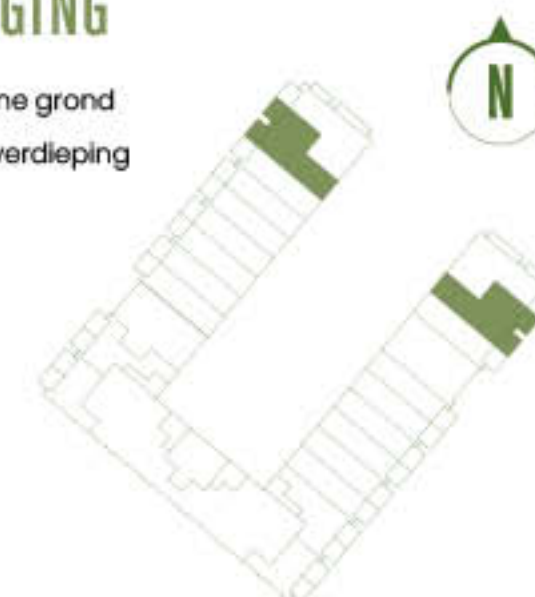
Gebruiksoppervlakte ca. 143 m²

Oppervlakte terras ca. 21 m²

- Stadswoning met veel lichtinval
- Riant terras aan het levendige maaiveld
- 3 (slaap)kamers
- Wonen over 2 lagen
- Royale badkamer met douche en ligbad
- Privé parkeerplaats in de stallingsgarage
- Verkoeling/verwarming via centraal WKO-systeem
- Op de begane grond extra hoog plafond van ca. 3.10 m

LIGGING

begane grond
en 1^e verdieping



1^e verdieping

TYPE 3 (SP)

STADSWONING

Bouwnummers 0.05, 0.07, 0.09 & 0.11

Bouwnummers 0.16, 0.18, 0.20 & 0.22 gespiegeld

KENMERKEN

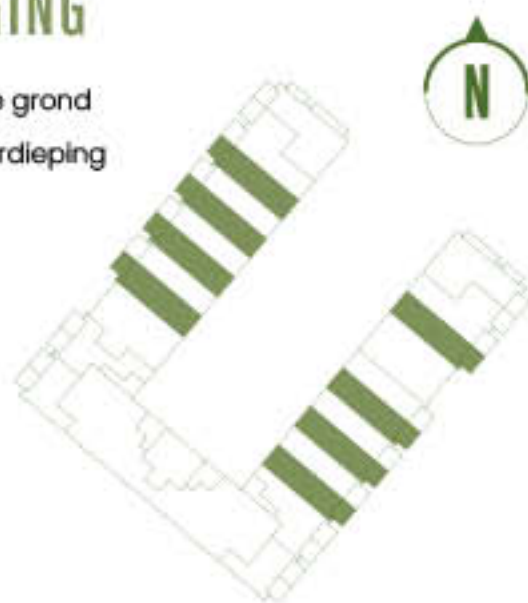
Gebruiksoppervlakte ca. 97,5 m²

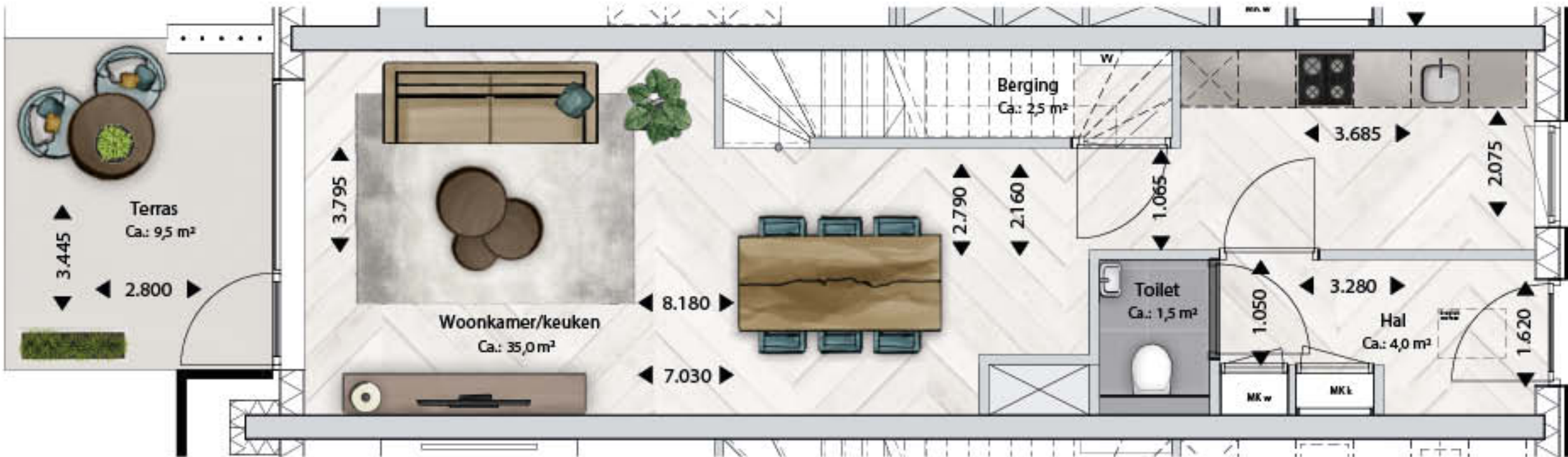
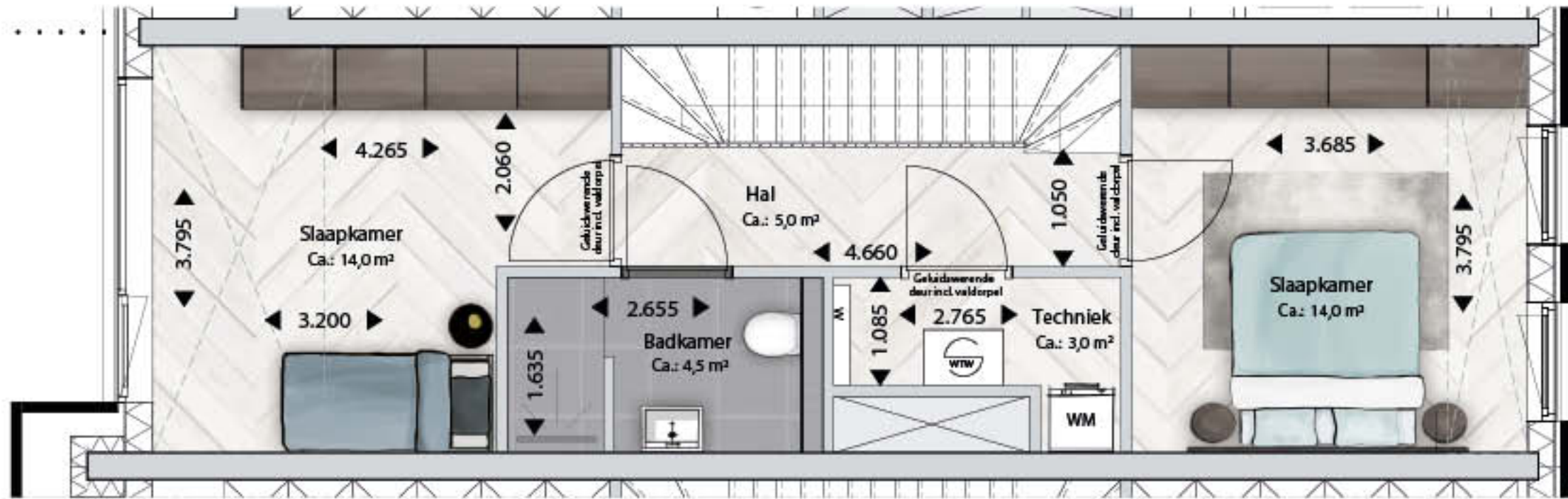
Oppervlakte terras ca. 9,5 m²

- Stadswoning met veel lichtinval
- Ruim terras aan het levendige maaiveld
- 2 slaapkamers
- Wonen over 2 lagen
- Vaste plaatsen in de gezamenlijke fietsenstalling
- Verkoeling/verwarming via centraal WKO-systeem
- Op de begane grond extra hoog plafond van ca. 3,10 m

LIGGING

begane grond
en 1^e verdieping





TYPE 4 (SP)

STADSWONING

Bouwnummers 0.06, 0.08 & 0.10

Bouwnummers 0.17, 0.19 & 0.21 gespiegeld

KENMERKEN

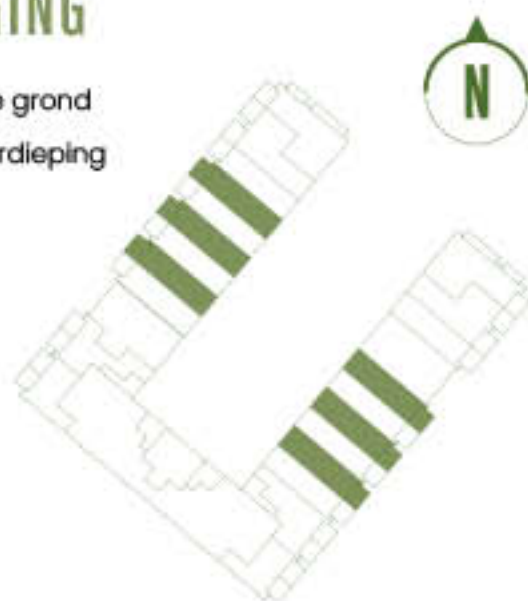
Gebruiksoppervlakte ca. 95 m²

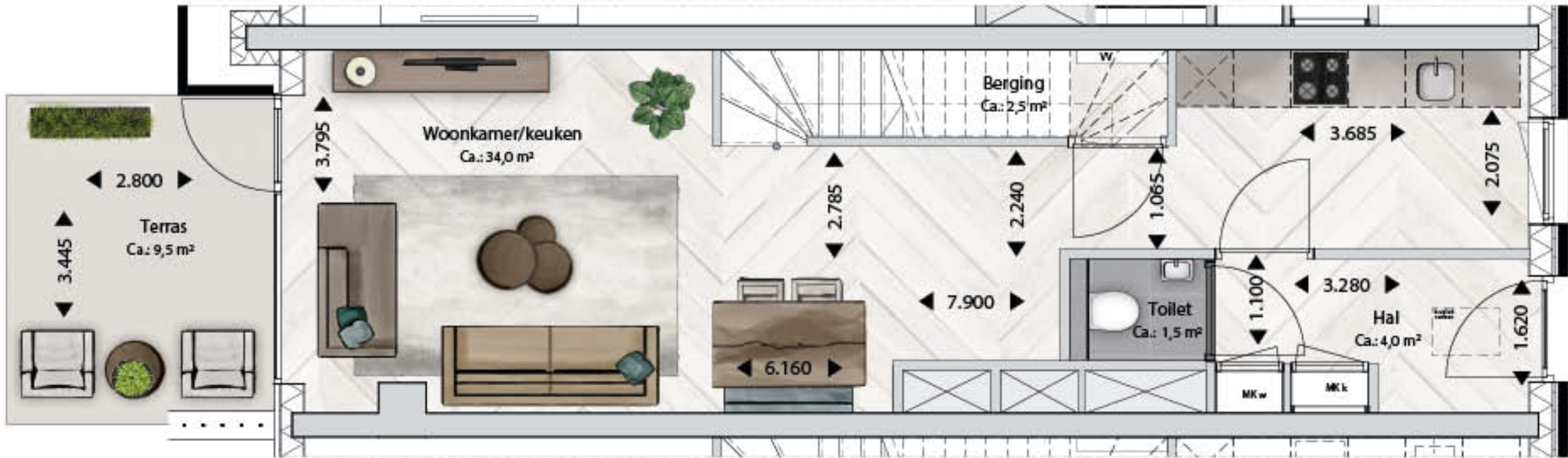
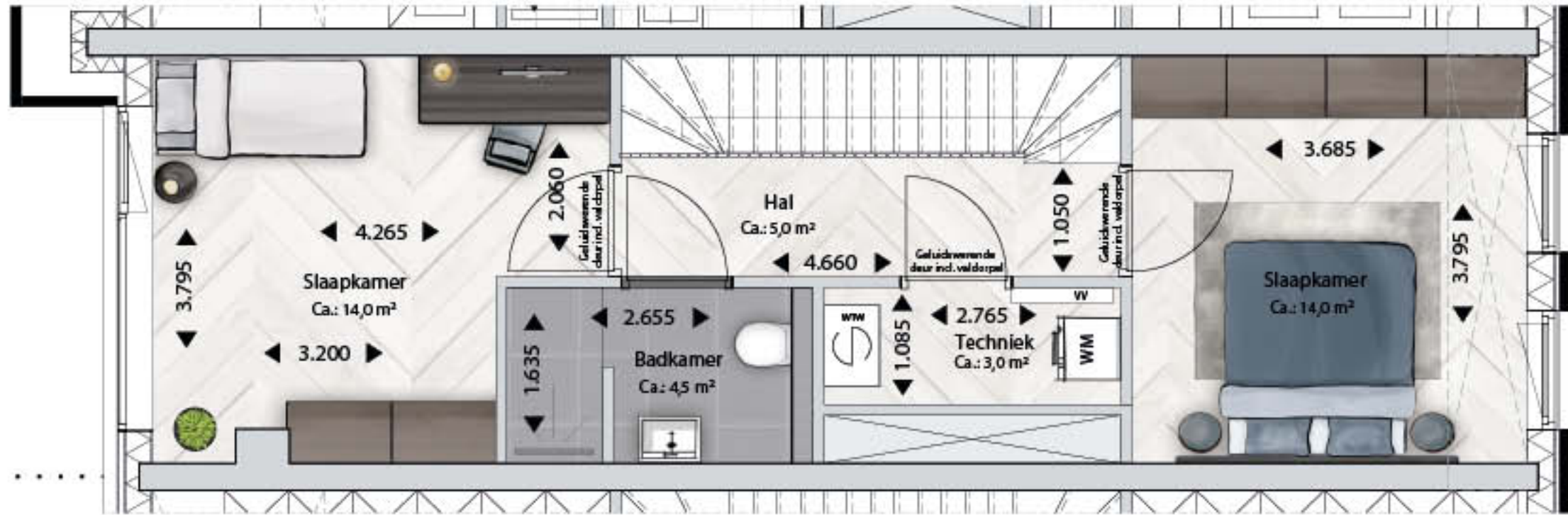
Oppervlakte terras ca. 9,5 m²

- Stadswoning met veel lichtinval
- Ruim terras aan het levendige maaiveld
- 2 slaapkamers
- Wonen over 2 lagen
- Vaste plaatsen in de gezamenlijke fietsenstalling
- Verkoeling/verwarming via centraal WKO-systeem
- Op de begane grond extra hoog plafond van ca. 3.10 m

LIGGING

begane grond
en 1^e verdieping





TYPE 5

STADSWONING

Bouwnummer 0.04

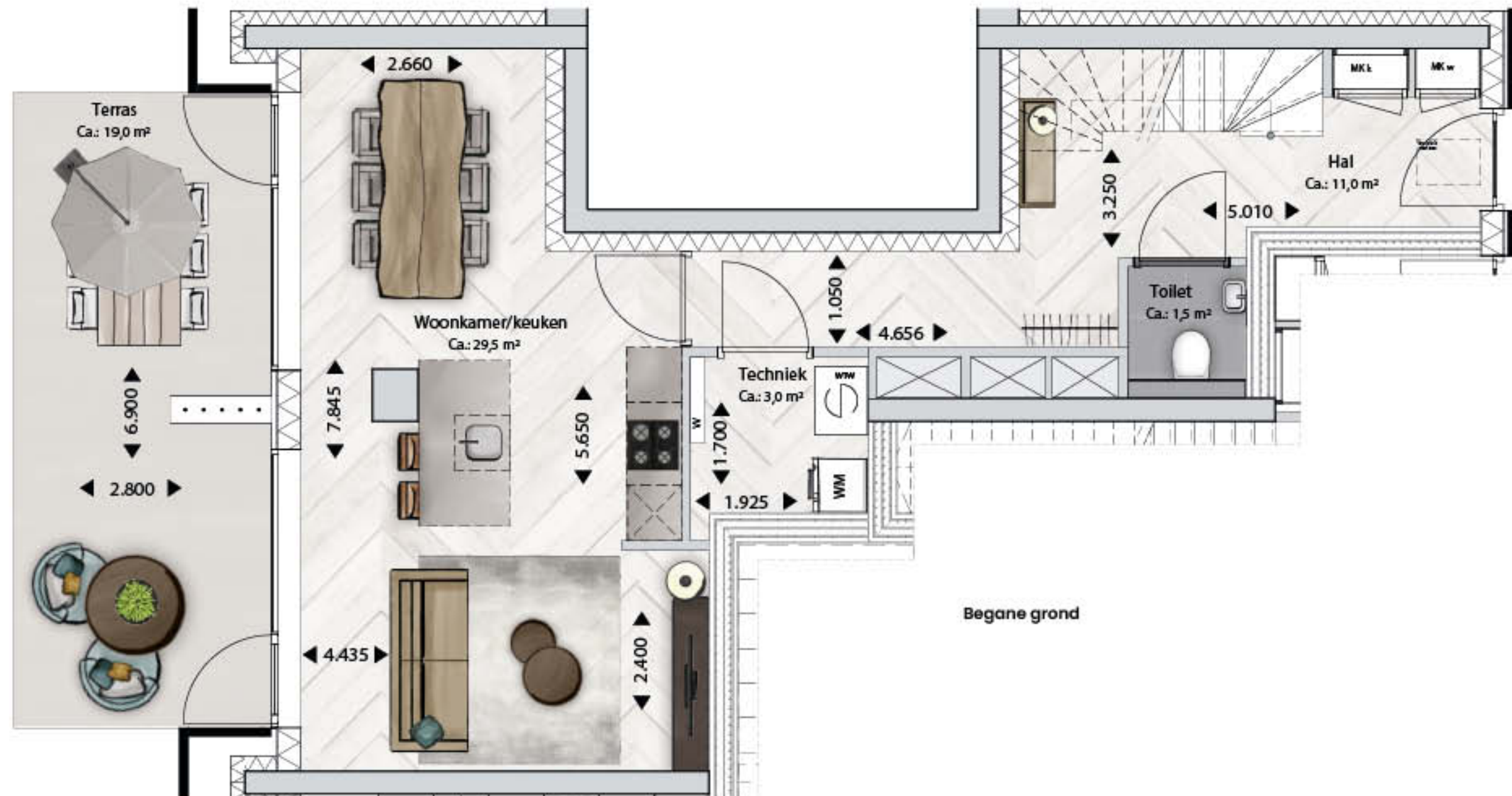
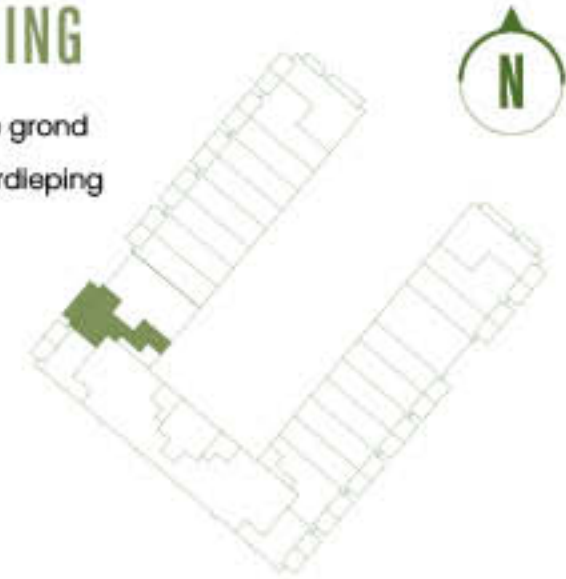
KENMERKEN

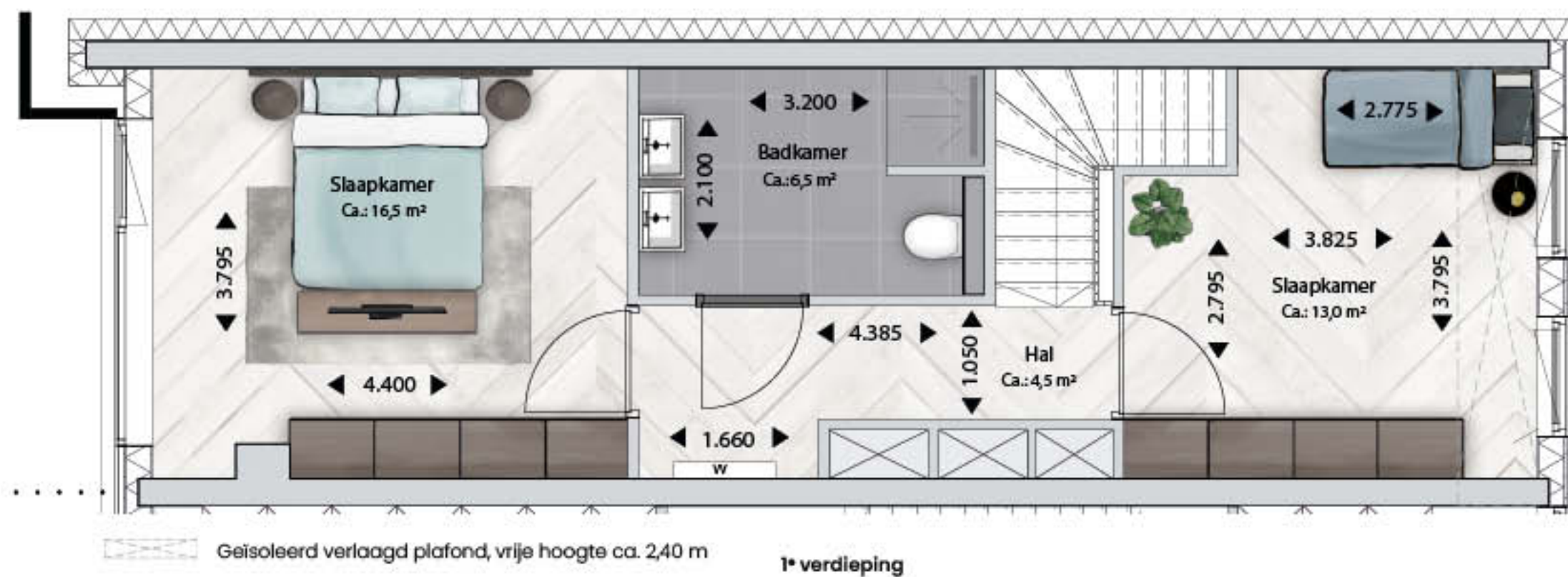
Gebruiksoppervlakte	ca. 100 m ²
Oppervlakte terras	ca. 19 m ²

- Stadswoning, je woont écht aan het park
- Ruim terras aan het levendige maalveld
- 2 slaapkamers
- Wonen over 2 lagen
- Vaste plaatsen in de gezamenlijke fietsenstalling
- Verkoeling/verwarming via centraal WKO-systeem
- Op de begane grond extra hoog plafond van ca. 3.10 m

LIGGING

begane grond
en 1^e verdieping





SCHAAL 1:50

TYPE 6 (SP)

STADSWONING

Bouwnummer 0.03

Bouwnummer 0.24 gespiegeld

KENMERKEN

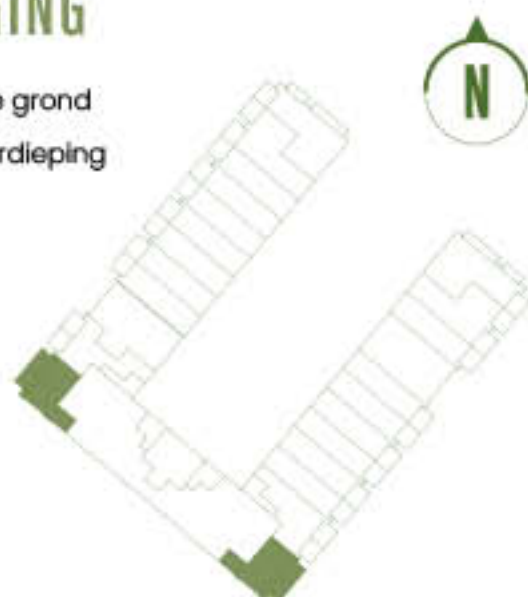
Gebruiksoppervlakte ca. 91 m²

Oppervlakte terras ca. 19 m²

- Hoek stadswoning met veel lichtinval
- Riant terras aan het levendige maaiveld
- 2 slaapkamers
- Zeer royale hoofdslaapkamer
- Wonen over 2 lagen
- Vaste plaatsen in de gezamenlijke fietsenstalling
- Verkoeling/verwarming via centraal WKO-systeem
- Op de begane grond extra hoog plafond van ca. 3.10 m

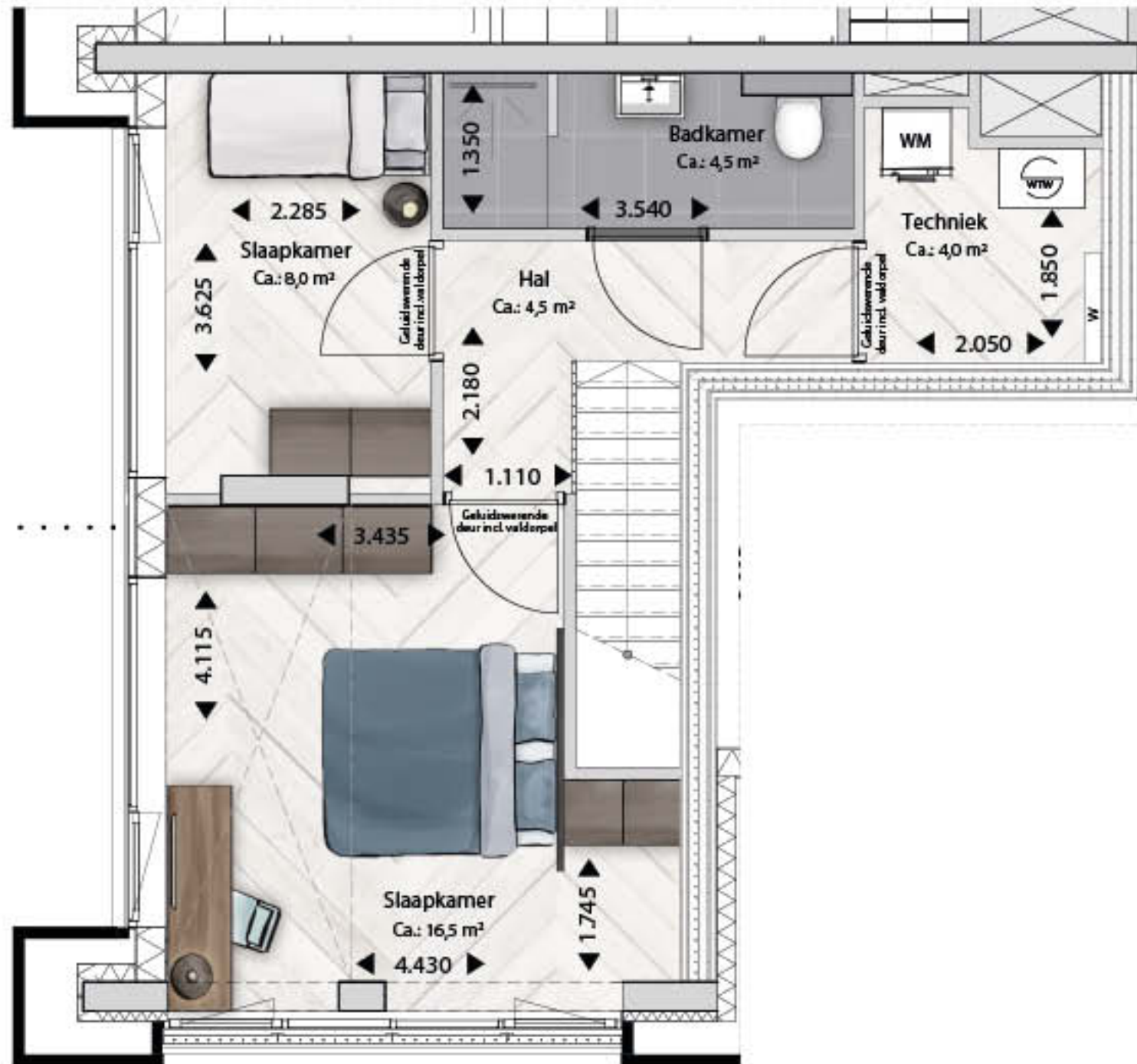
LIGGING

begane grond
en 1^e verdieping



Begane grond

SCHAAL 1:50



TYPE 7

STADSWONING

Bouwnummer 0.23

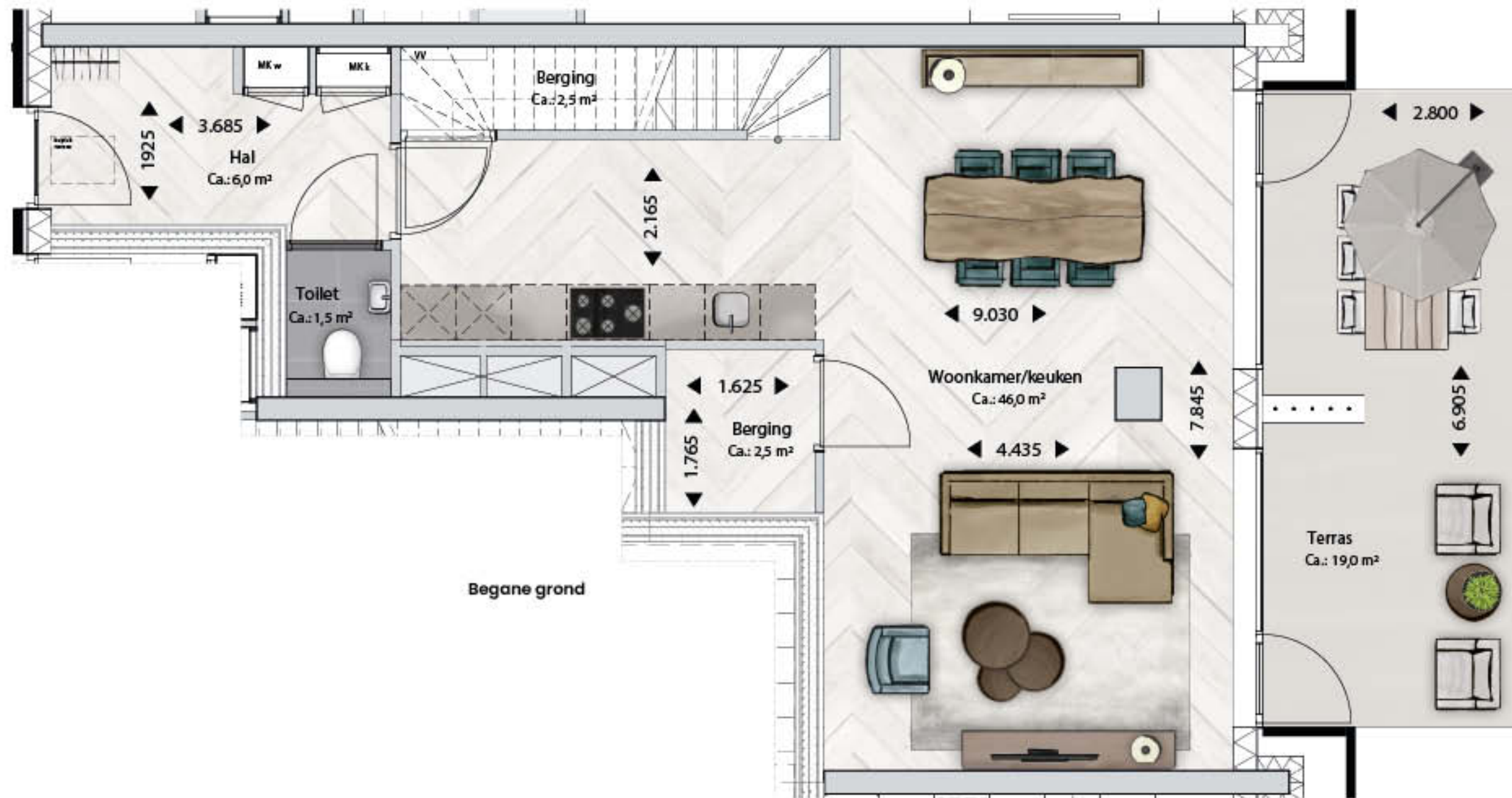
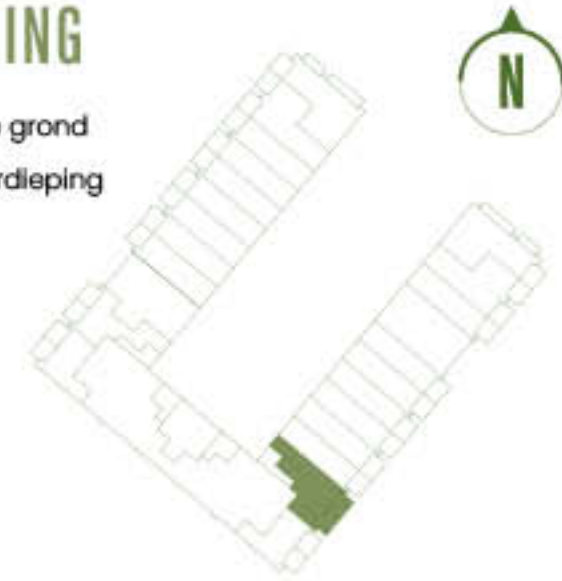
KENMERKEN

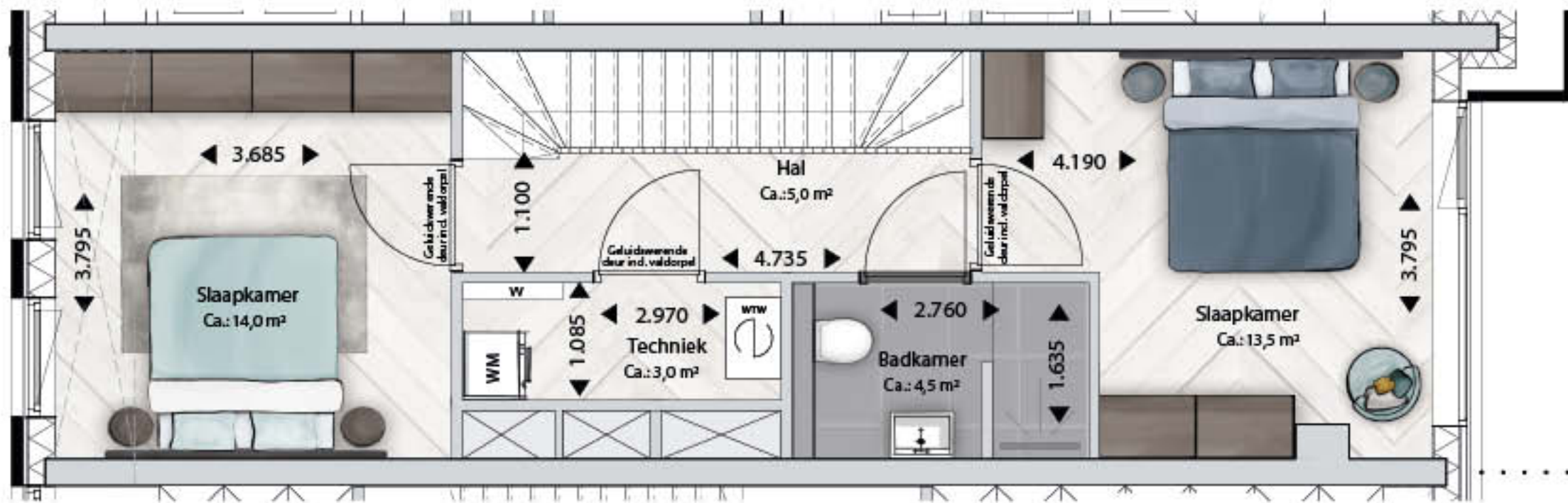
Gebruiksoppervlakte	ca. 111 m ²
Oppervlakte terras	ca. 19 m ²

- Stadswoning, je woont écht aan het park
- Riant terras aan het levendige maaiveld
- 2 slaapkamers
- Wonen over 2 lagen
- Vaste plaatsen in de gezamenlijke fietsenstalling
- Verkoeling/verwarming via centraal WKO-systeem
- Op de begane grond extra hoog plafond van ca. 3.10 m

LIGGING

begane grond
en 1^e verdieping





TYPE 8 (SP)

ENTREEWONING

Bouwnummer 0.02

Bouwnummer 0.25 gespiegeld

KENMERKEN

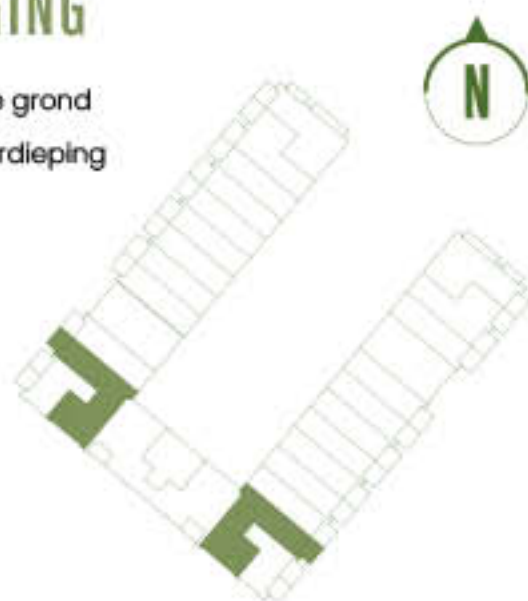
Gebruiksoppervlakte ca. 109,5 m²

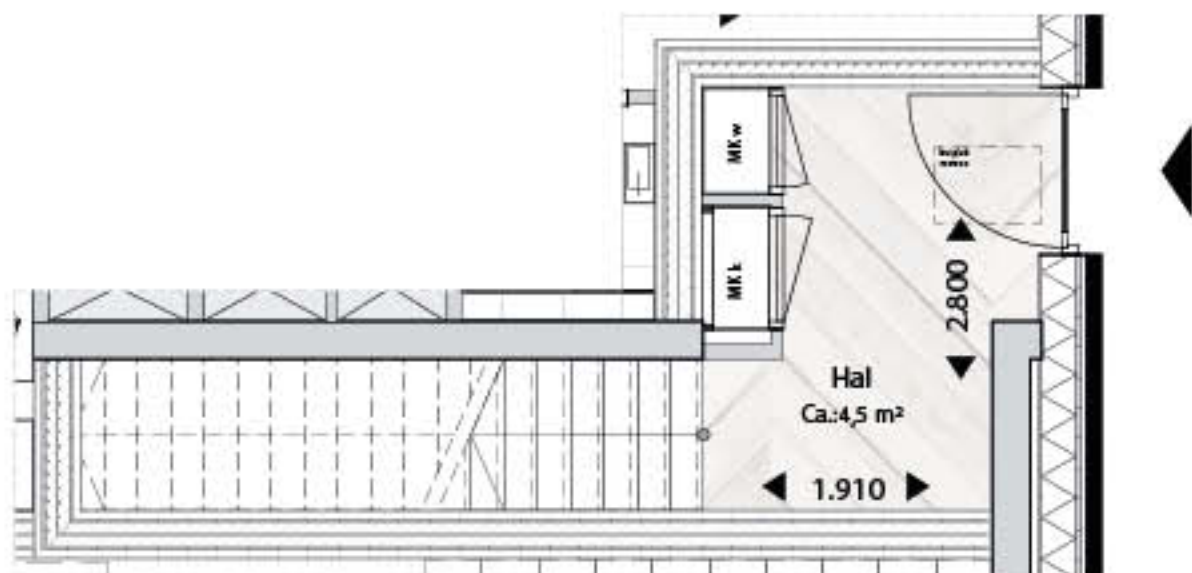
Oppervlakte loggia/balkon ca. 6 m²

- Entreewoning met een eigen entree op de begane grond
- Wonen op de eerste verdieping
- 2 (slaap)kamers
- Vaste plaatsen in de gezamenlijke fietsenstalling
- Verkoeling/verwarming via centraal WKO-systeem

LIGGING

begane grond
en 1^e verdieping





Begane grond



Geïsoleerd verlaagd plafond, vrije hoogte ca. 2,40 m

1e verdieping

TYPE 9 (SP)

ENTREEWONING

Bouwnummer 0.01

Bouwnummer 0.26 gespiegeld

KENMERKEN

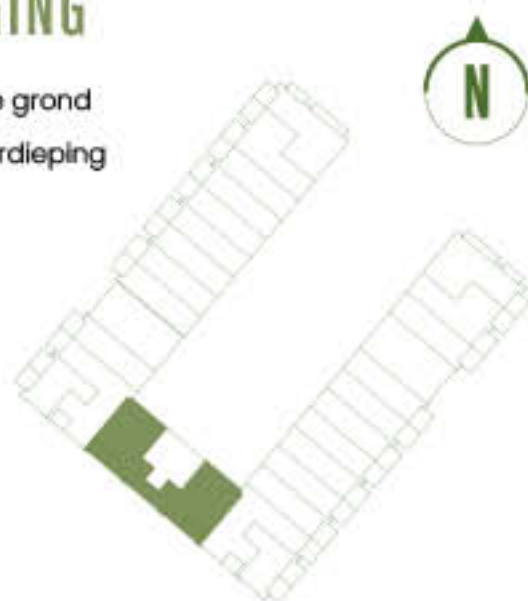
Gebruiksoppervlakte ca. 94,5 m²

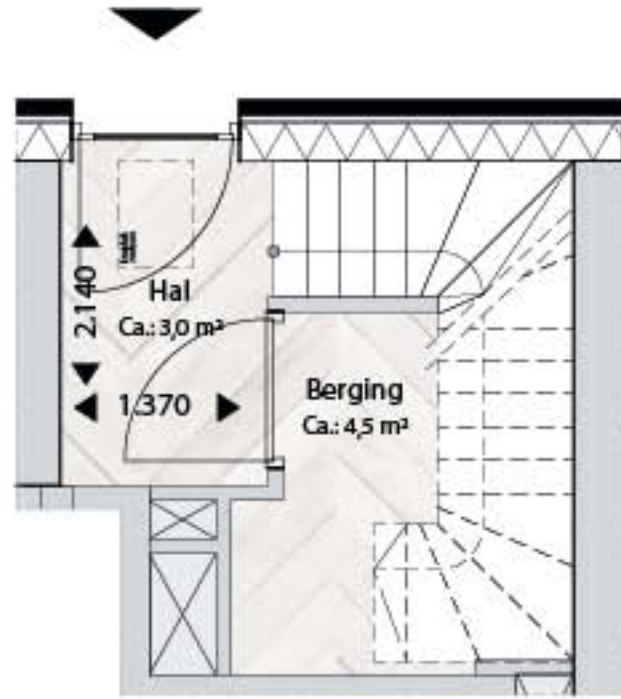
Oppervlakte loggia/balkon ca. 7 m²

- Entreewoning met een eigen entree op de begane grond
- Wonen op de eerste verdieping
- Royale badkamer met ruime douche en ligbad
- 2 (slaap)kamers
- Vaste plaatsen in de gezamenlijke fietsenstalling
- Verkoeling/verwarming via centraal WKO-systeem

LIGGING

begane grond
en 1^e verdieping





Begane grond



Geïsoleerd verlaagd plafond, vrije hoogte ca. 2,40 m

1e verdieping

TYPE 10 (SP) APPARTEMENT

Bouwnummer 2.35

Bouwnummer 2.38 gespiegeld

KENMERKEN

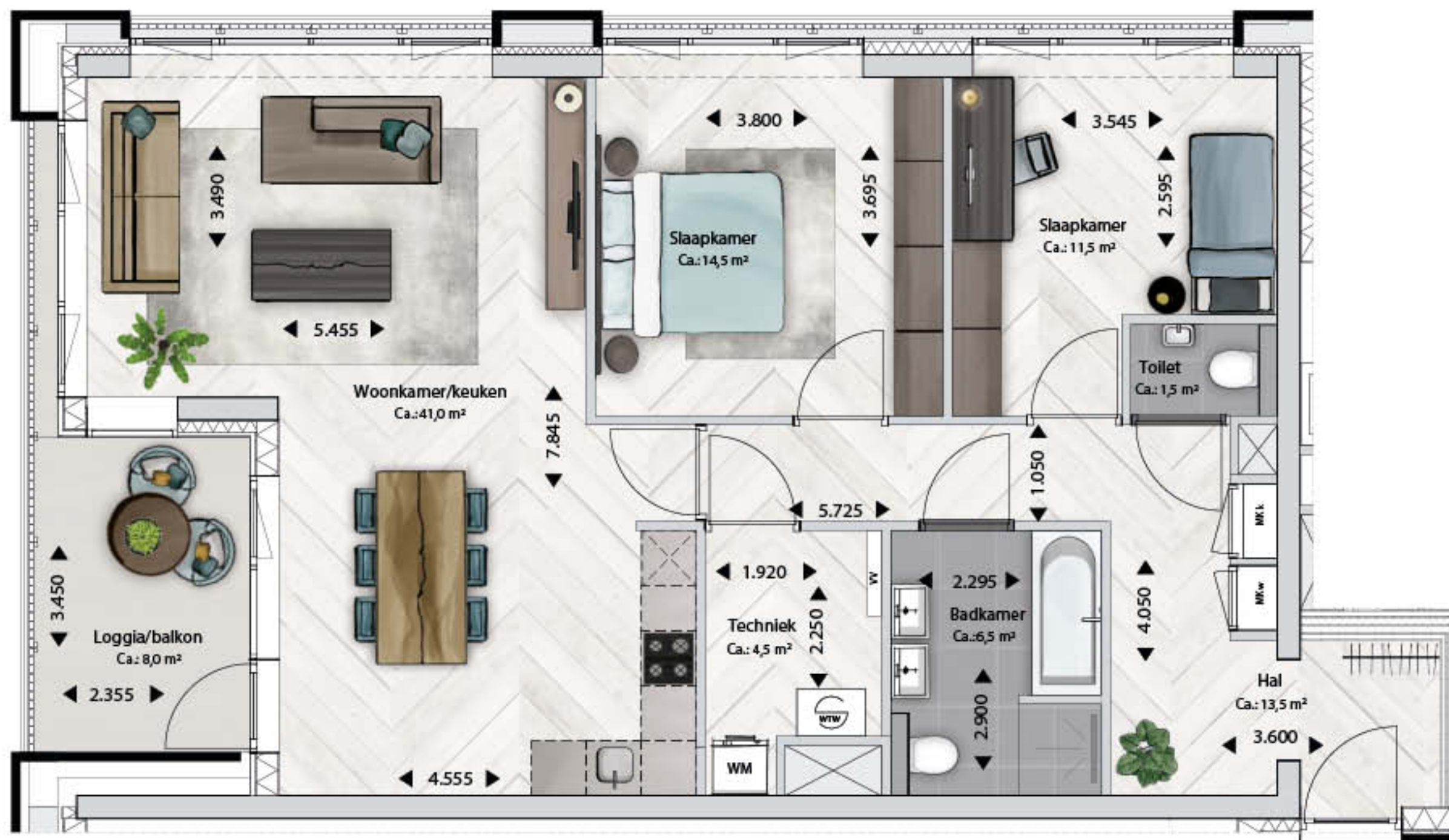
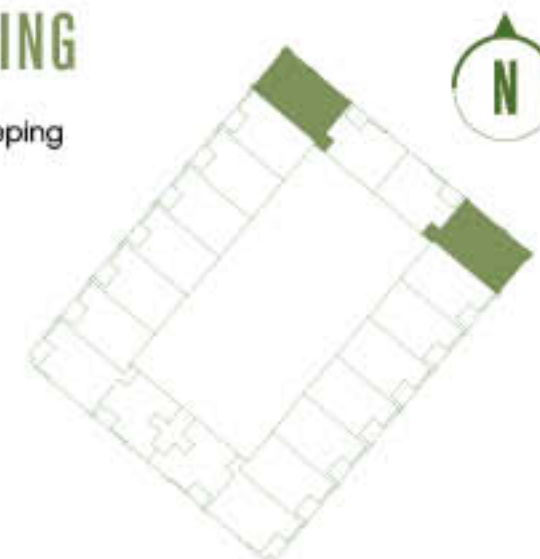
Gebruiksoppervlakte ca. 99,5 m²

Oppervlakte loggia/balkon ca. 8 m²

- Hoekappartement met 2 slaapkamers
- Zeer ruime overhoekse woonkamer/keuken
- Badkamer met douche en ligbad
- Vaste plaatsen in de gezamenlijke fietsenstalling
- Verkoeling/verwarming via centraal WKO-systeem
- Uitzicht op het park

LIGGING

2^e verdieping



SCHAAL 1:50

TYPE 11 (SP)

APPARTEMENT

Bouwnummer 2.36

Bouwnummer 2.37 gespiegeld

KENMERKEN

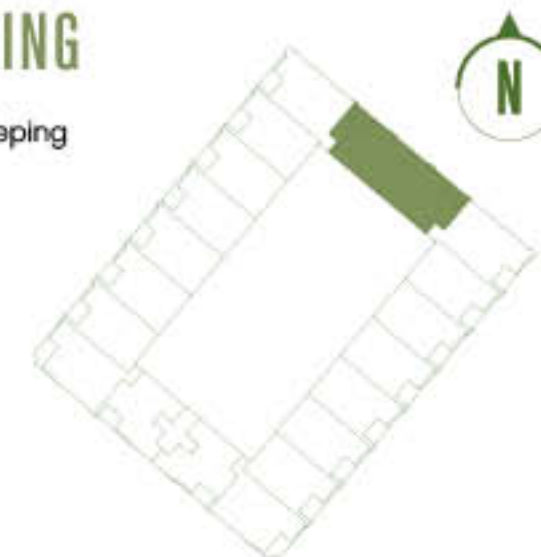
Gebruiksoppervlakte ca. 81,5 m²

Oppervlakte loggia/balkon ca. 7,5 m²

- Doorzon appartement met 2 slaapkamers
- Royale badkamer met douche en dubbele wastafel
- Woonkamer met veel lichtinval
- Vaste plaatsen in de gezamenlijke fietsenstalling
- Verkoeling/verwarming via centraal WKO-systeem
- Uitzicht op het park

LIGGING

2^e verdieping



SCHAAL 1:50

TYPE 12 (SP) APPARTEMENT

Bouwnummers 2.30, 2.31, 2.32, 2.33 & 2.34

Bouwnummers 2.39, 2.40, 2.41, 2.42 & 2.43 gespiegeld

KENMERKEN

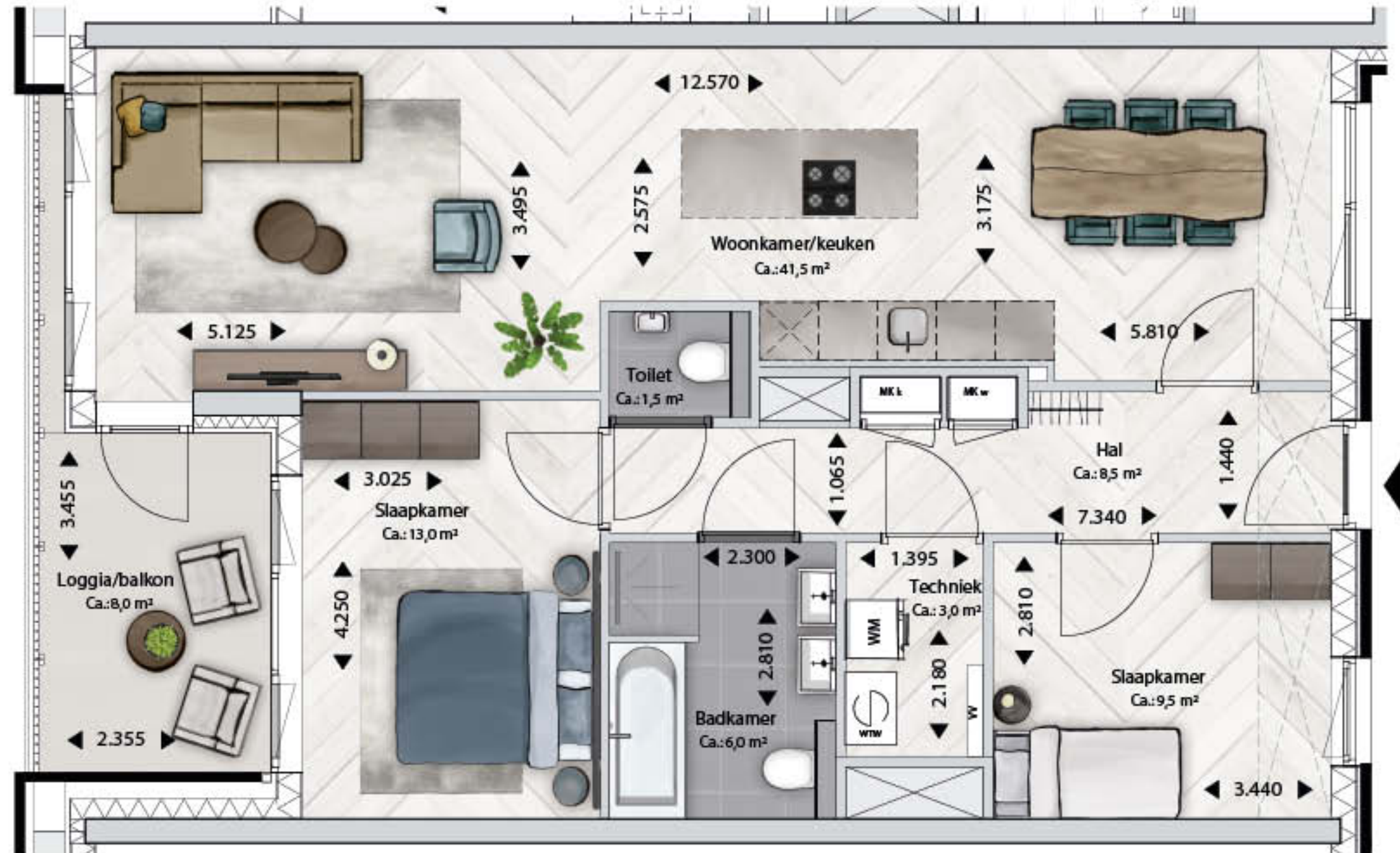
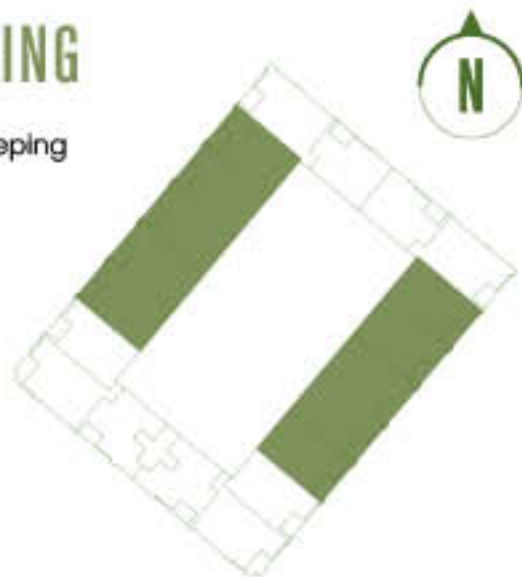
Gebruiksoppervlakte ca. 89 m²

Oppervlakte loggia/balkon ca. 8 m²

- Appartement met 2 slaapkamers
- Functioneel ingedeelde woonkamer/keuken
- Complete badkamer met douche en ligbad
- Woonkamer met veel lichtinval
- Vaste plaatsen in de gezamenlijke fietsenstalling
- Verkoeling/verwarming via centraal WKO-systeem

LIGGING

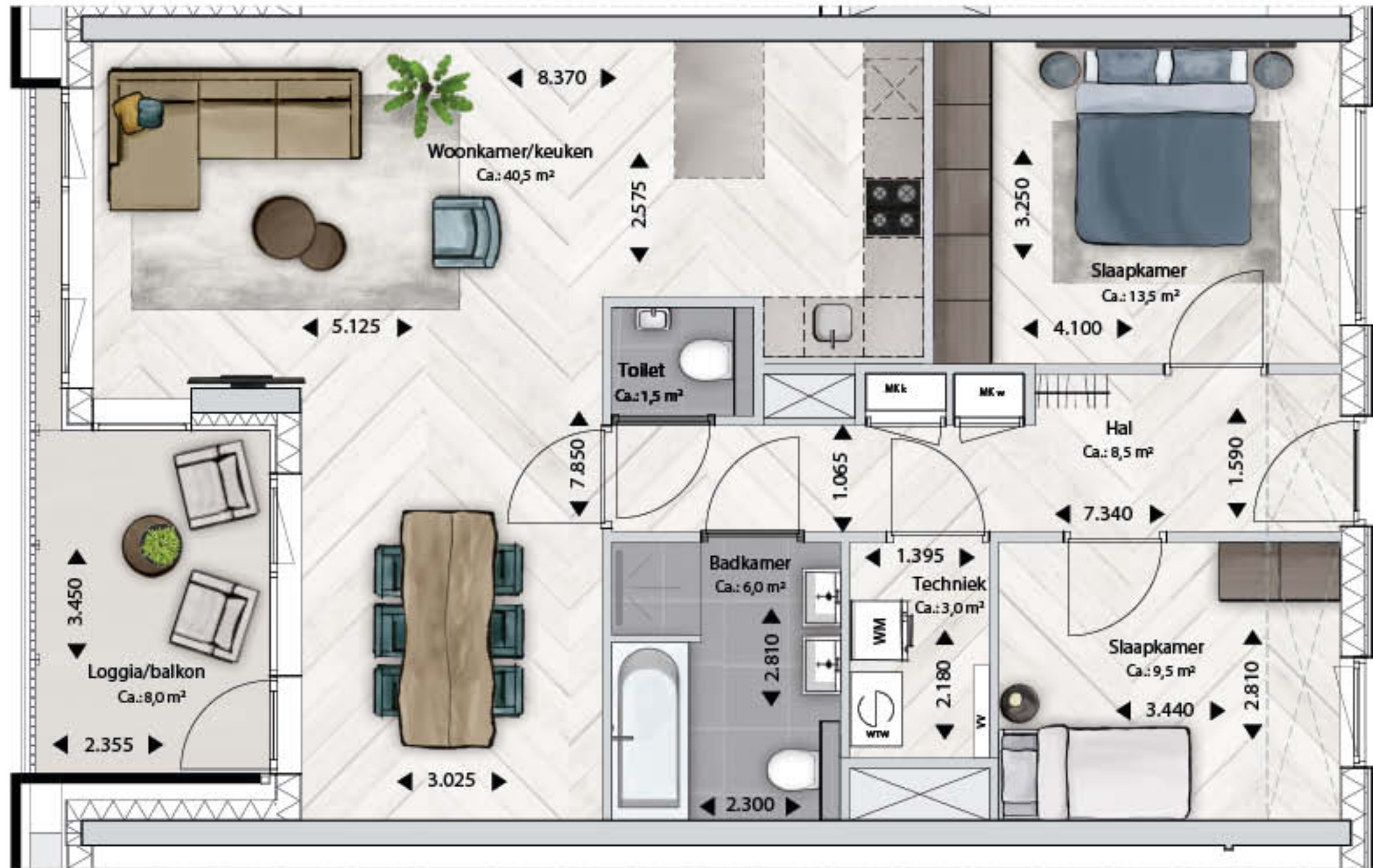
2^e verdieping



Geïsoleerd verlaagd plafond, vrije hoogte ca. 2,40 m

TYPE 12 (SP) VARIANT

Voor dit type is het mogelijk om kosteloos te kiezen voor de indelingsvariant zoals staat weergegeven op deze pagina.



Geïsoleerd verlaagd plafond, vrije hoogte ca. 2,40 m

TYPE 13 (SP) APPARTEMENT

Bouwnummer 2.29

Bouwnummer 2.44 gespiegeld

KENMERKEN

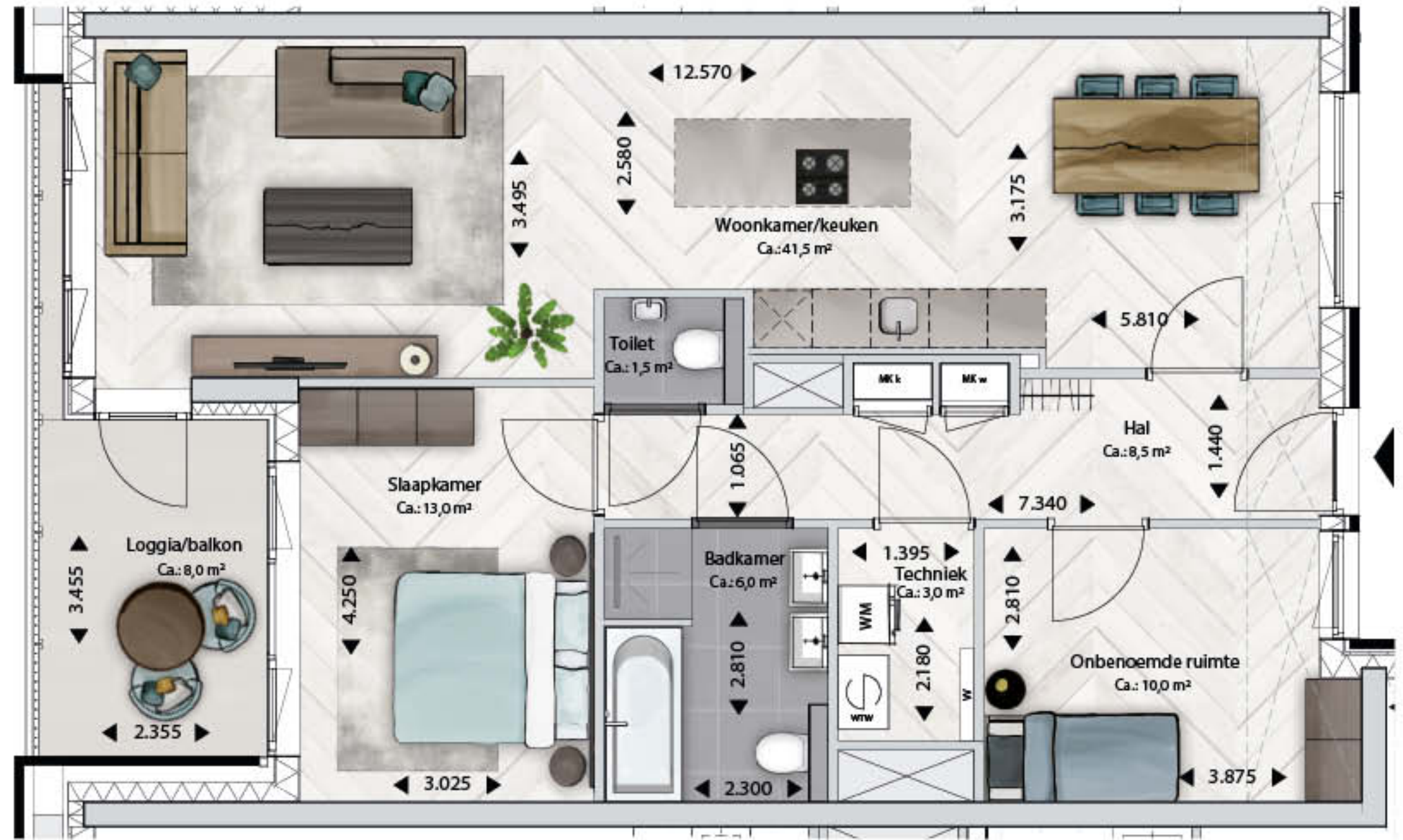
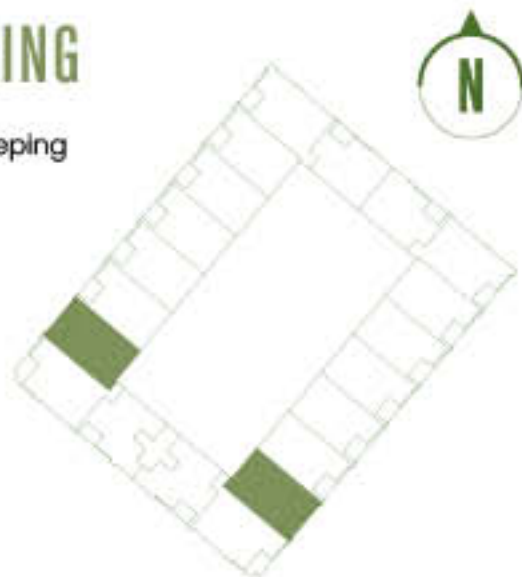
Gebruiksoppervlakte ca. 89 m²

Oppervlakte loggia/balkon ca. 8 m²

- Appartement met 2 (slaap)kamers
- Functioneel ingedeelde woonkamer/keuken
- Complete badkamer met douche en ligbad
- Woonkamer met veel lichtinval
- Vaste plaatsen in de gezamenlijke fietsenstalling
- Verkoeling/verwarming via centraal WKO-systeem

LIGGING

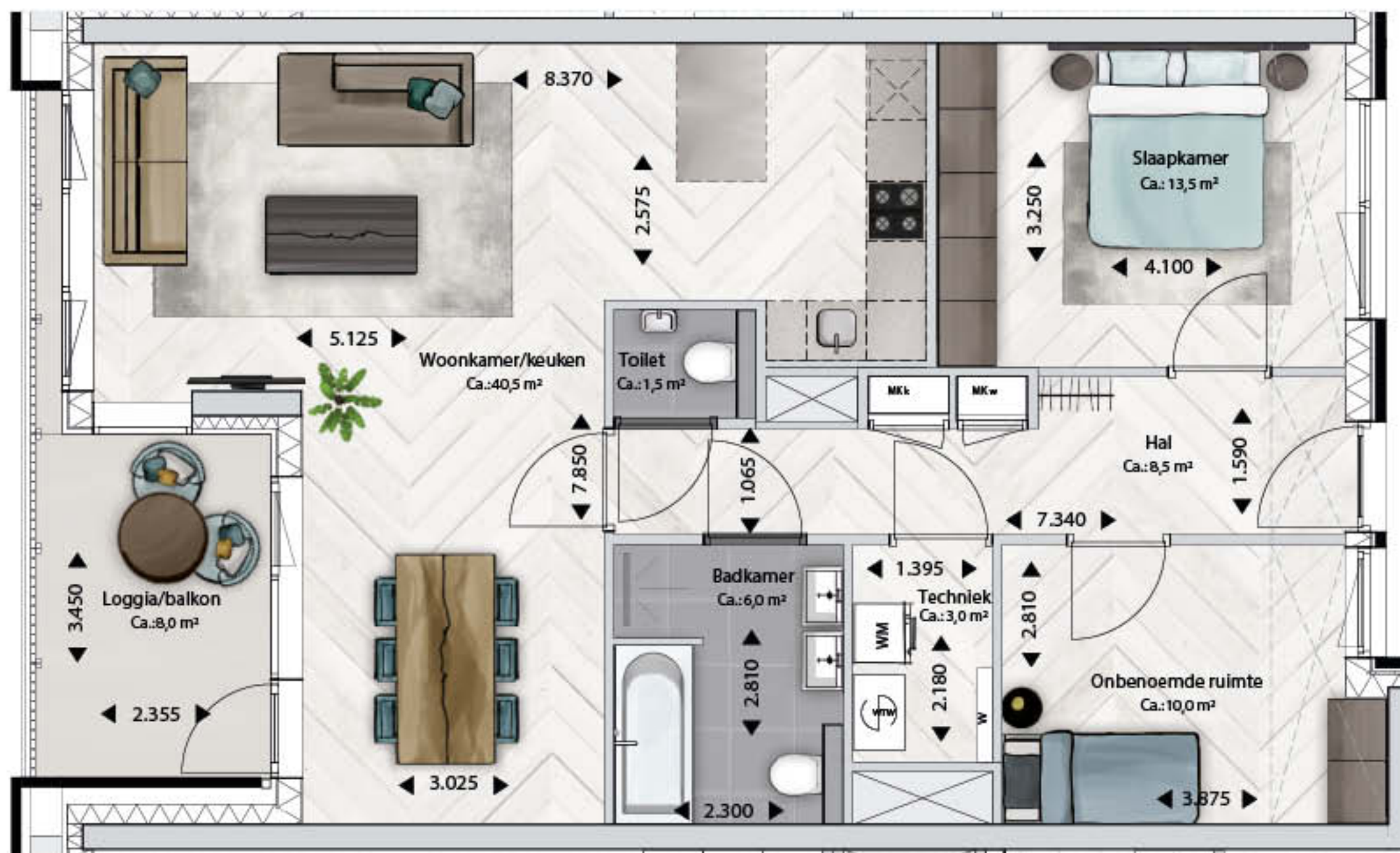
2^e verdieping



Geïsoleerd verlaagd plafond, vrije hoogte ca. 2,40 m

TYPE 13 (SP) VARIANT

Voor dit type is het mogelijk om kosteloos te kiezen voor de indelingsvariant zoals staat weergegeven op deze pagina.



Geïsoleerd verlaagd plafond, vrije hoogte ca. 2,40 m

TYPE 14 (SP)

APPARTEMENT

Bouwnummer 2.28

Bouwnummer 2.45 gespiegeld

KENMERKEN

Gebruiksoppervlakte ca. 99,5 m²

Oppervlakte loggia/balkon ca. 9 m²

- Hoekappartement met 2 slaapkamers
- Zeer ruime overhoekse woonkamer/keuken
- Complete badkamer met douche en ligbad
- Woonkamer met veel lichtinval
- Vaste plaatsen in de gezamenlijke fietsenstalling
- Verkoeling/verwarming via centraal WKO-systeem

LIGGING

2^e verdieping



SCHAAL 1:50



Geïsoleerd verlaagd plafond, vrije hoogte ca. 2,40 m

TYPE 15 (SP) APPARTEMENT

Bouwnummer 2.27

Bouwnummer 2.46 gespiegeld

KENMERKEN

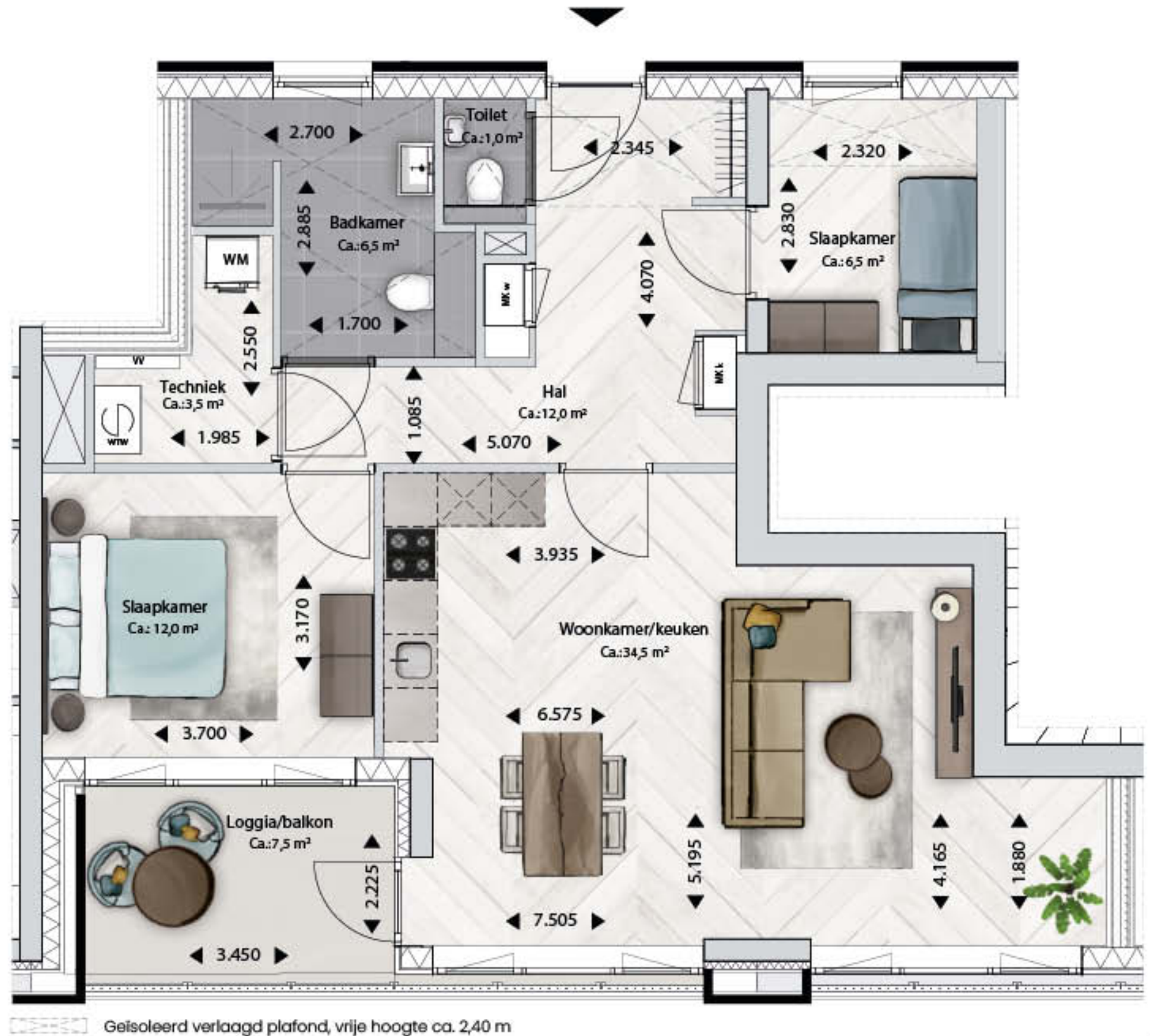
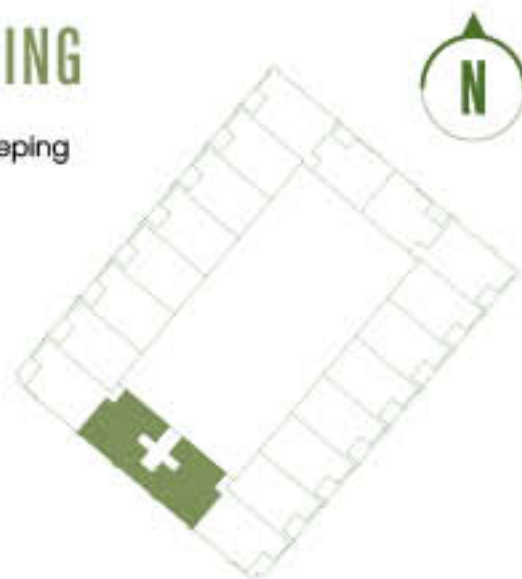
Gebruiksoppervlakte ca. 81,5 m²

Oppervlakte loggia/balkon ca. 7,5 m²

- Uniek appartement met 2 slaapkamers
- Ruime woonkamer/keuken
- Woonkamer met veel lichtinval
- Vaste plaatsen in de gezamenlijke fietsenstalling
- Verkoeling/verwarming via centraal WKO-systeem

LIGGING

2^e verdieping



TYPE 16 (SP)

APPARTEMENT

Bouwnummer 3.55

Bouwnummer 3.58 gespiegeld

KENMERKEN

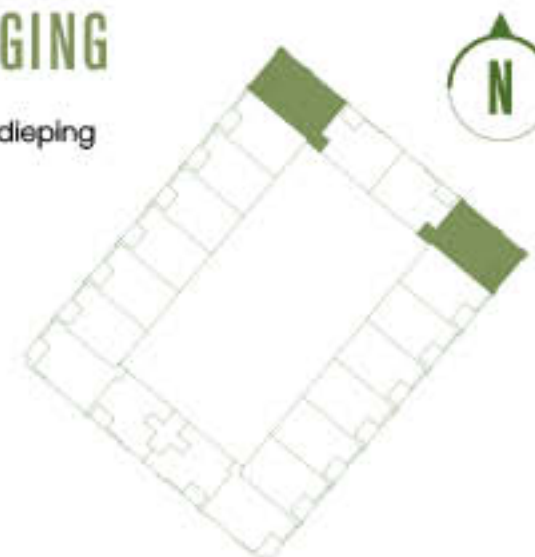
Gebruiksoppervlakte ca. 99,5 m²

Oppervlakte loggia/balkon ca. 8,5 m²

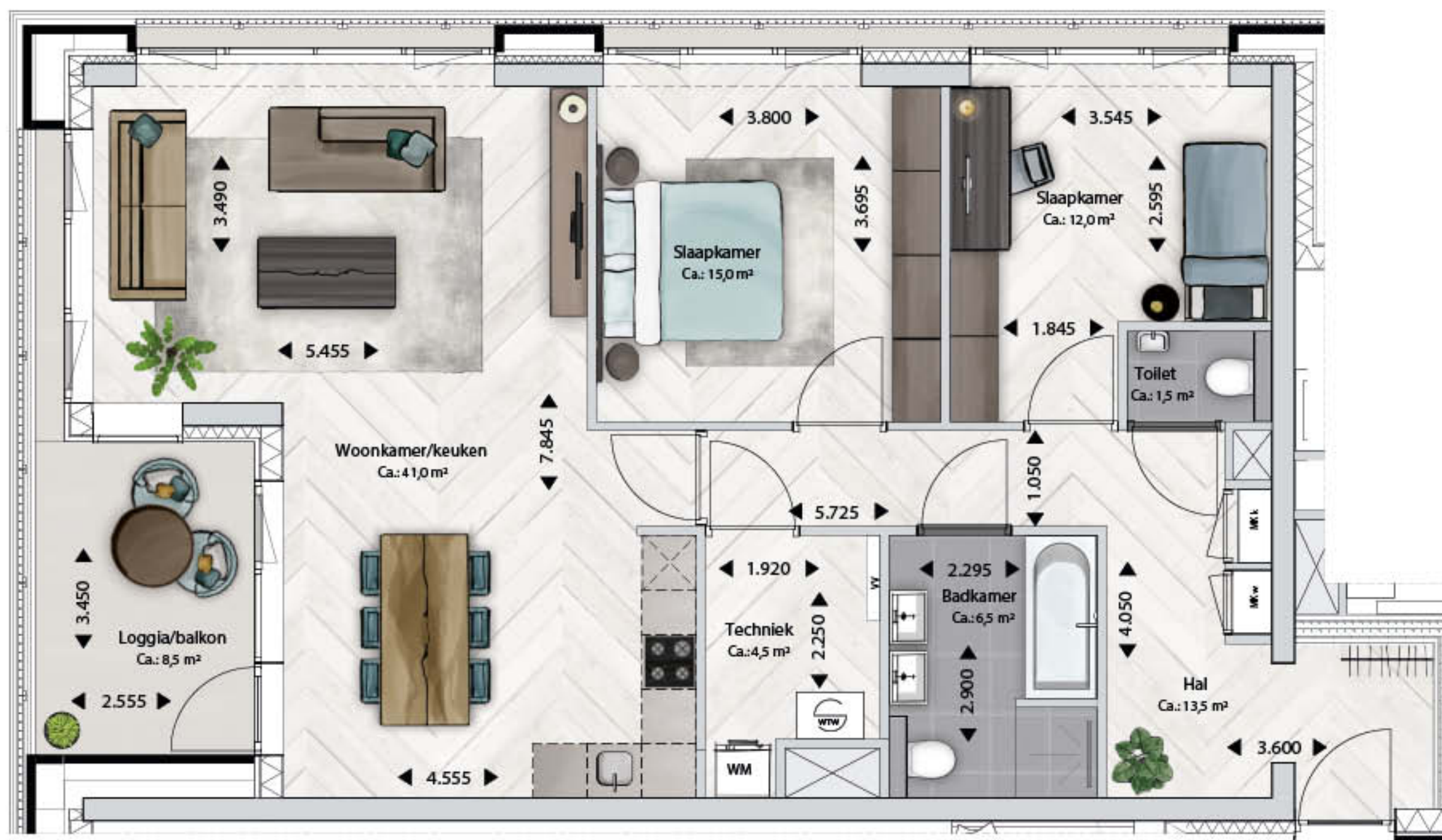
- Hoekappartement met 2 slaapkamers
- Zeer ruime overhoekse woonkamer/keuken
- Badkamer met douche en ligbad
- Vaste plaatsen in de gezamenlijke fietsenstalling
- Verkoeling/verwarming via centraal WKO-systeem
- Uitzicht op het park

LIGGING

3^e verdieping



SCHAAL 1:50



TYPE 17 (SP)

APPARTEMENT

Bouwnummer 3.56

Bouwnummer 3.57 gespiegeld

KENMERKEN

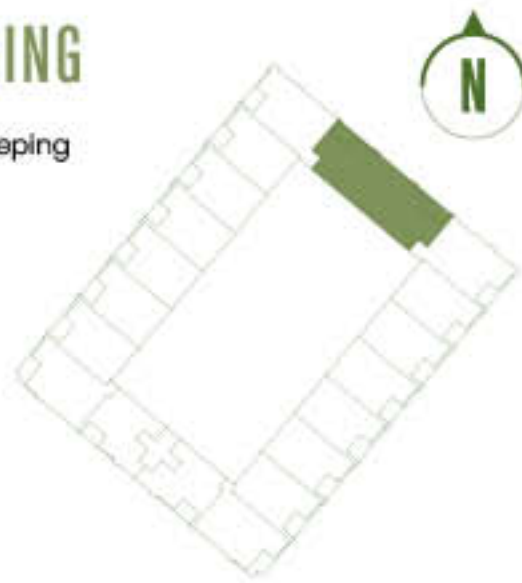
Gebruiksoppervlakte ca. 81,5 m²

Oppervlakte loggia/balkon ca. 7,5 m²

- Doorzon appartement met 2 slaapkamers
- Royale badkamer met douche en dubbele wastafel
- Woonkamer met veel lichtinval
- Vaste plaatsen in de gezamenlijke fietsenstalling
- Verkoeling/verwarming via centraal WKO-systeem
- Uitzicht op het park

LIGGING

3^e verdieping



TYPE 18 (SP)

APPARTEMENT

Bouwnummers 3.50, 3.51, 3.52, 3.53 & 3.54

Bouwnummers 3.59, 3.60, 3.61, 3.62 & 3.63 gespiegeld

KENMERKEN

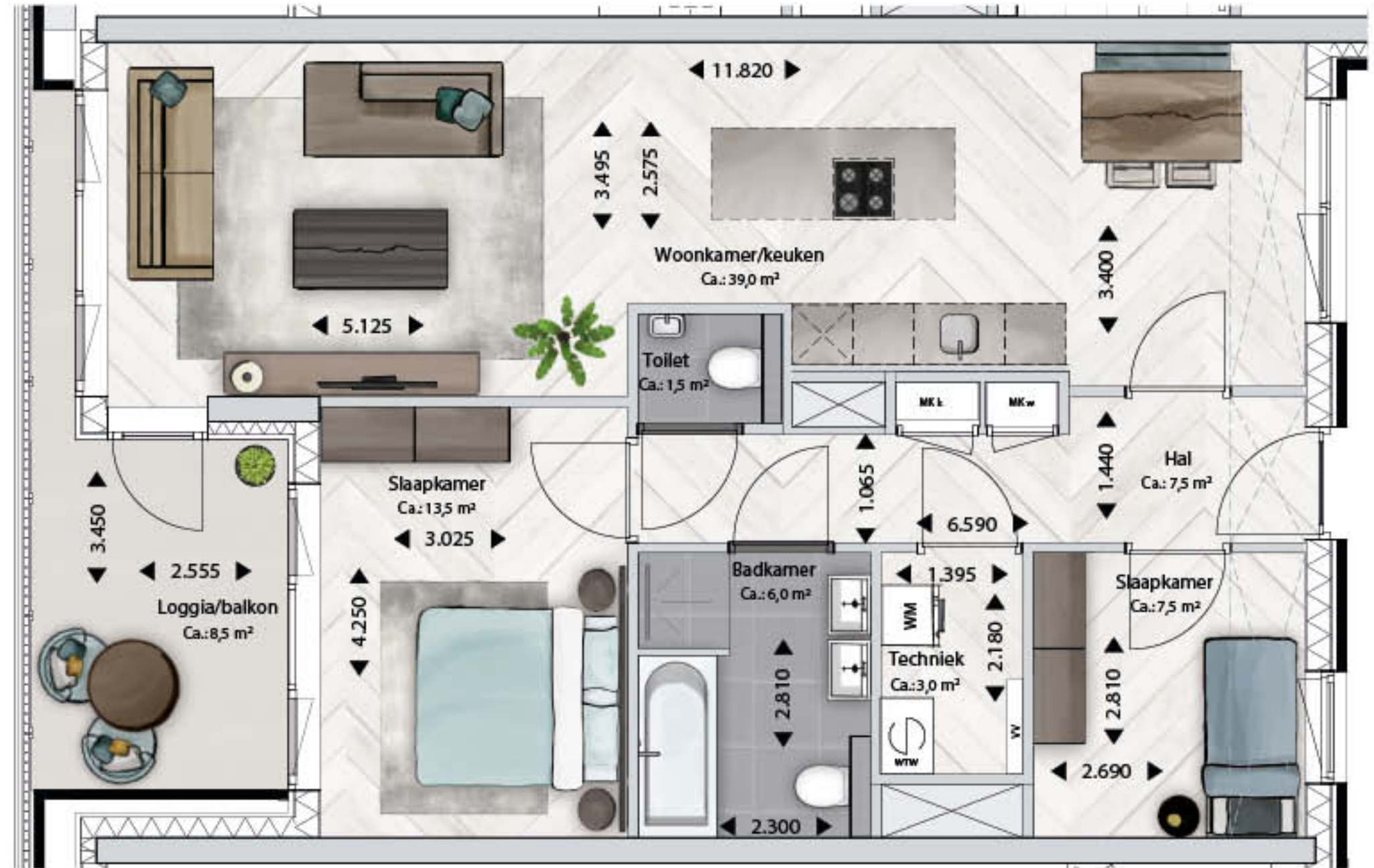
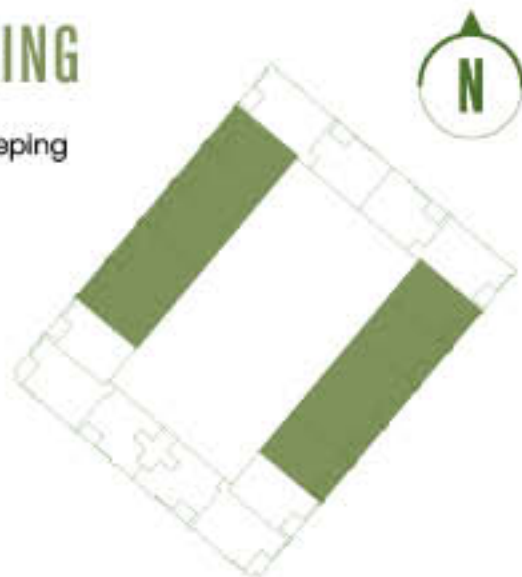
Gebruiksoppervlakte ca. 83 m²

Oppervlakte loggia/balkon ca. 8,5 m²

- Appartement met 2 slaapkamers
- Functioneel ingedeelde woonkamer/keuken
- Royale badkamer met douche en ligbad
- Woonkamer met veel lichtinval
- Vaste plaatsen in de gezamenlijke fietsenstalling
- Verkoeling/verwarming via centraal WKO-systeem

LIGGING

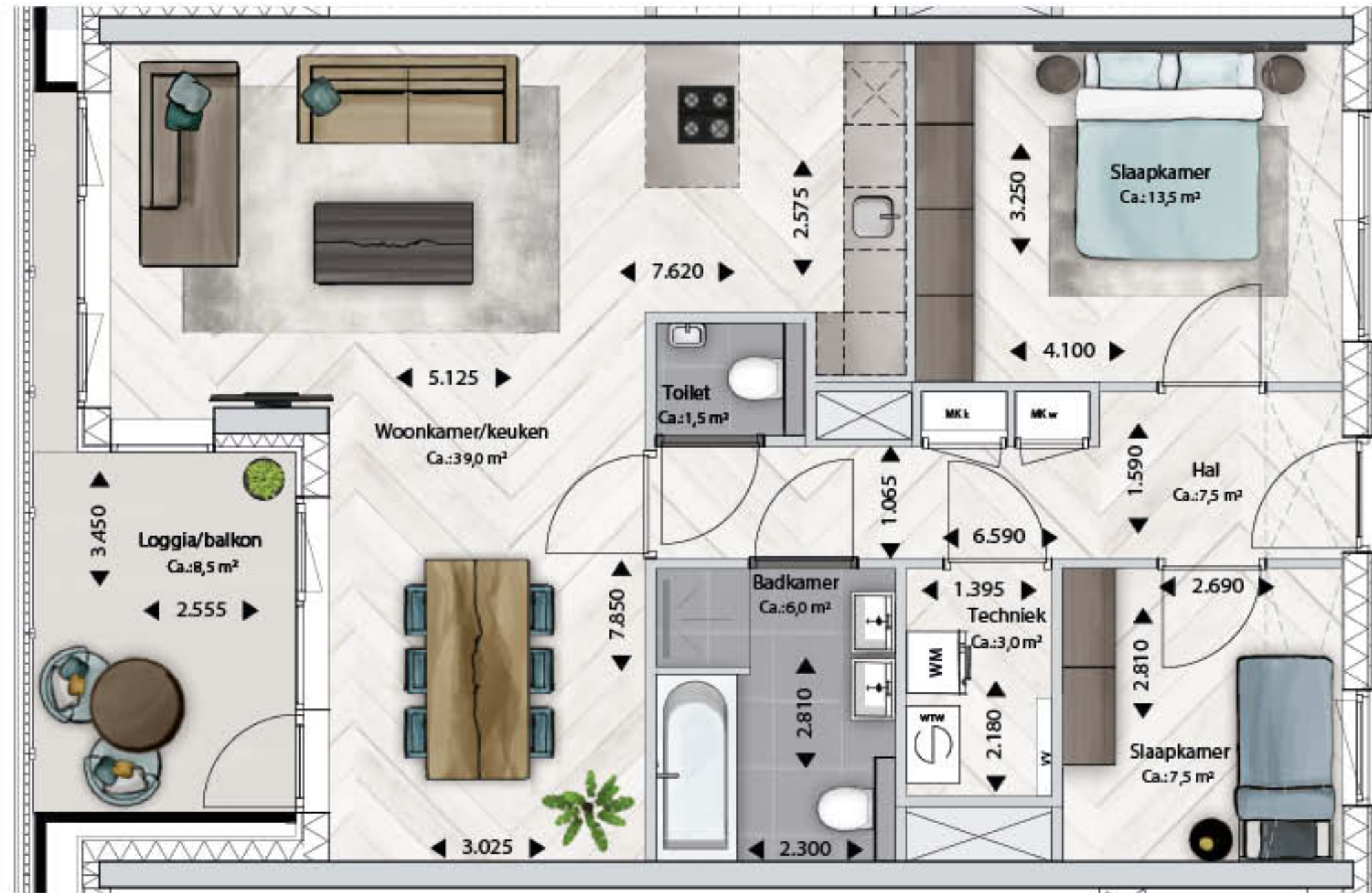
3^e verdieping



Geïsoleerd verlaagd plafond, vrije hoogte ca. 2,40 m

TYPE 18 (SP) VARIANT

Voor dit type is het mogelijk om kosteloos te kiezen voor de indelingsvariant zoals staat weergegeven op deze pagina.



Geïsoleerd verlaagd plafond, vrije hoogte ca. 2,40 m

TYPE 19 (SP)

APPARTEMENT

Bouwnummer 3.49

Bouwnummer 3.64 gespiegeld

KENMERKEN

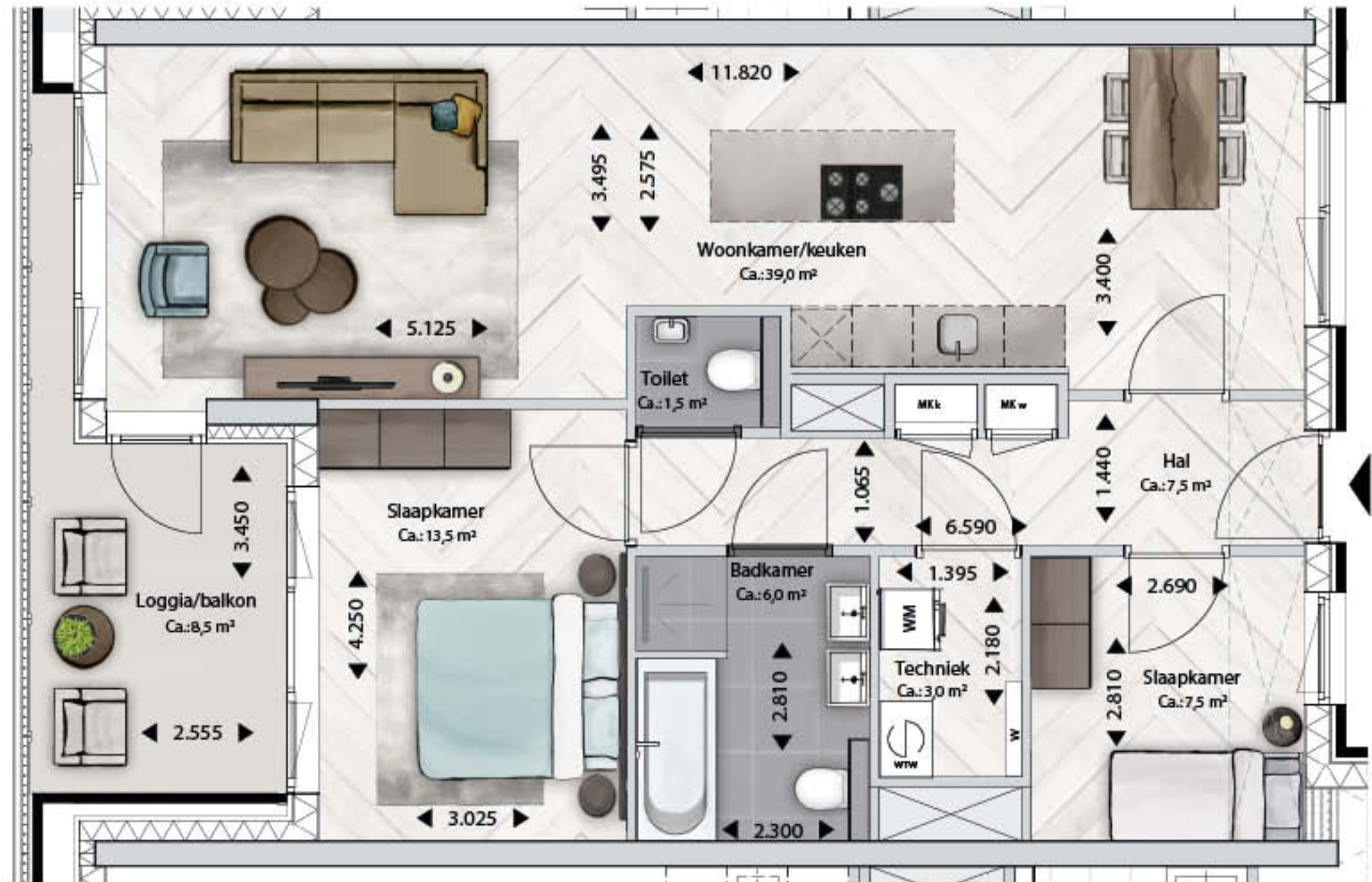
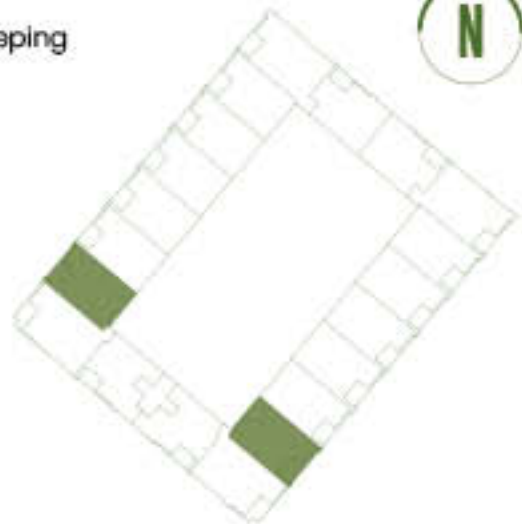
Gebruiksoppervlakte ca. 83 m²

Oppervlakte loggia/balkon ca. 9 m²

- Appartement met 2 slaapkamers
- Functioneel ingedeelde woonkamer/keuken
- Royale badkamer met douche en ligbad
- Woonkamer met veel lichtinval
- Vaste plaatsen in de gezamenlijke fietsenstalling
- Verkoeling/verwarming via centraal WKO-systeem

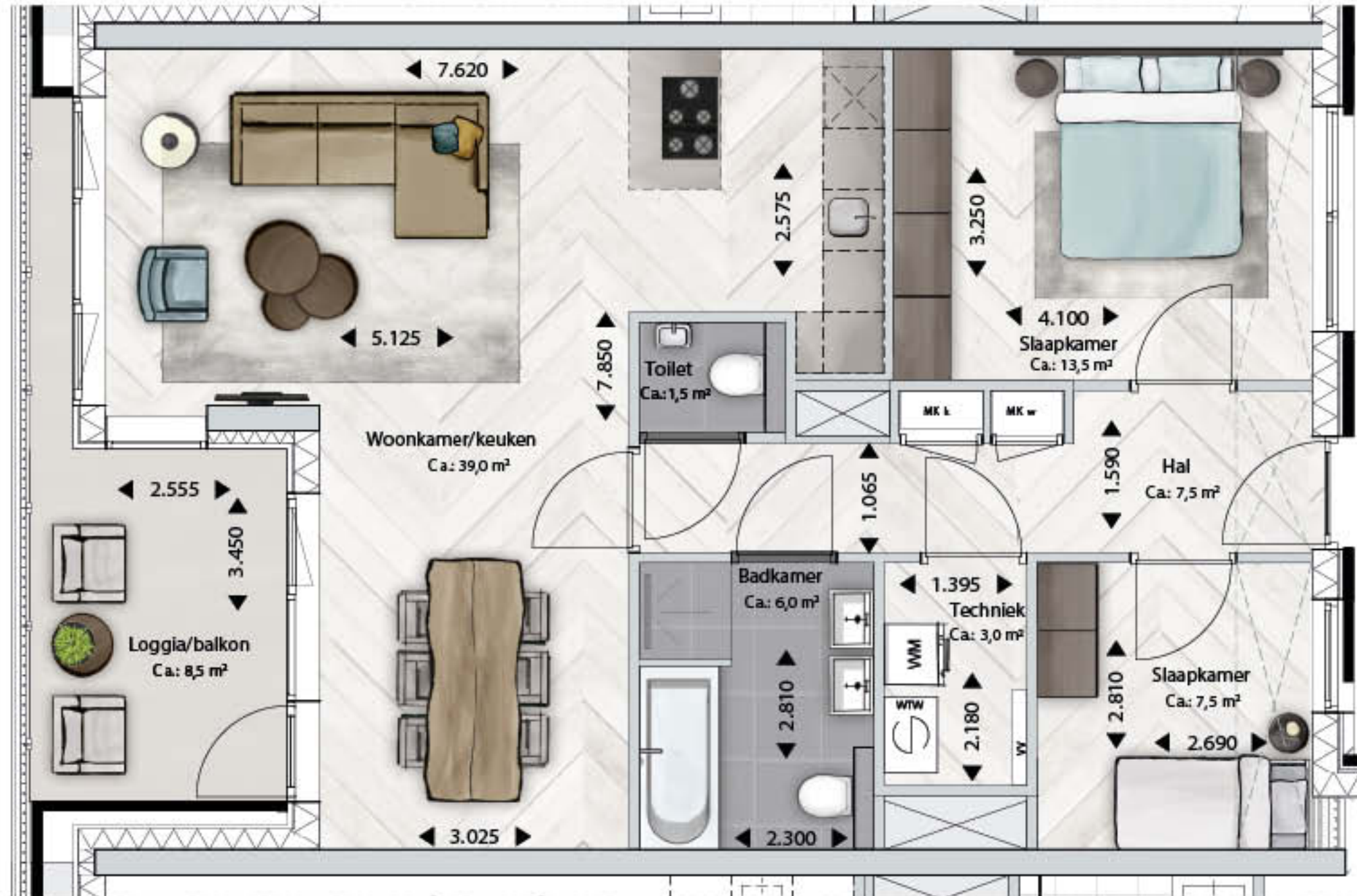
LIGGING

3^e verdieping



TYPE 19 (SP) VARIANT

Voor dit type is het mogelijk om kosteloos te kiezen voor de indelingsvariant zoals staat weergegeven op deze pagina.



Geïsoleerd verlaagd plafond, vrije hoogte ca. 2,40 m

TYPE 20 (SP) APPARTEMENT

Bouwnummer 3.48

Bouwnummer 3.65 gespiegeld

KENMERKEN

Gebruiksoppervlakte ca. 96,5 m²

Oppervlakte loggia/balkon ca. 10 m²

- Hoekappartement met 2 slaapkamers
- Zeer ruime overhoekse woonkamer/keuken
- Royale badkamer met douche en ligbad
- Woonkamer met veel lichtinval
- Vaste plaatsen in de gezamenlijke fietsenstalling
- Verkoeling/verwarming via centraal WKO-systeem

LIGGING

3^e verdieping



SCHAAL 1:50



Geïsoleerd verlaagd plafond, vrije hoogte ca. 2,40 m

TYPE 21 (SP)

APPARTEMENT

Bouwnummer 3.47

Bouwnummer 3.66 gespiegeld

KENMERKEN

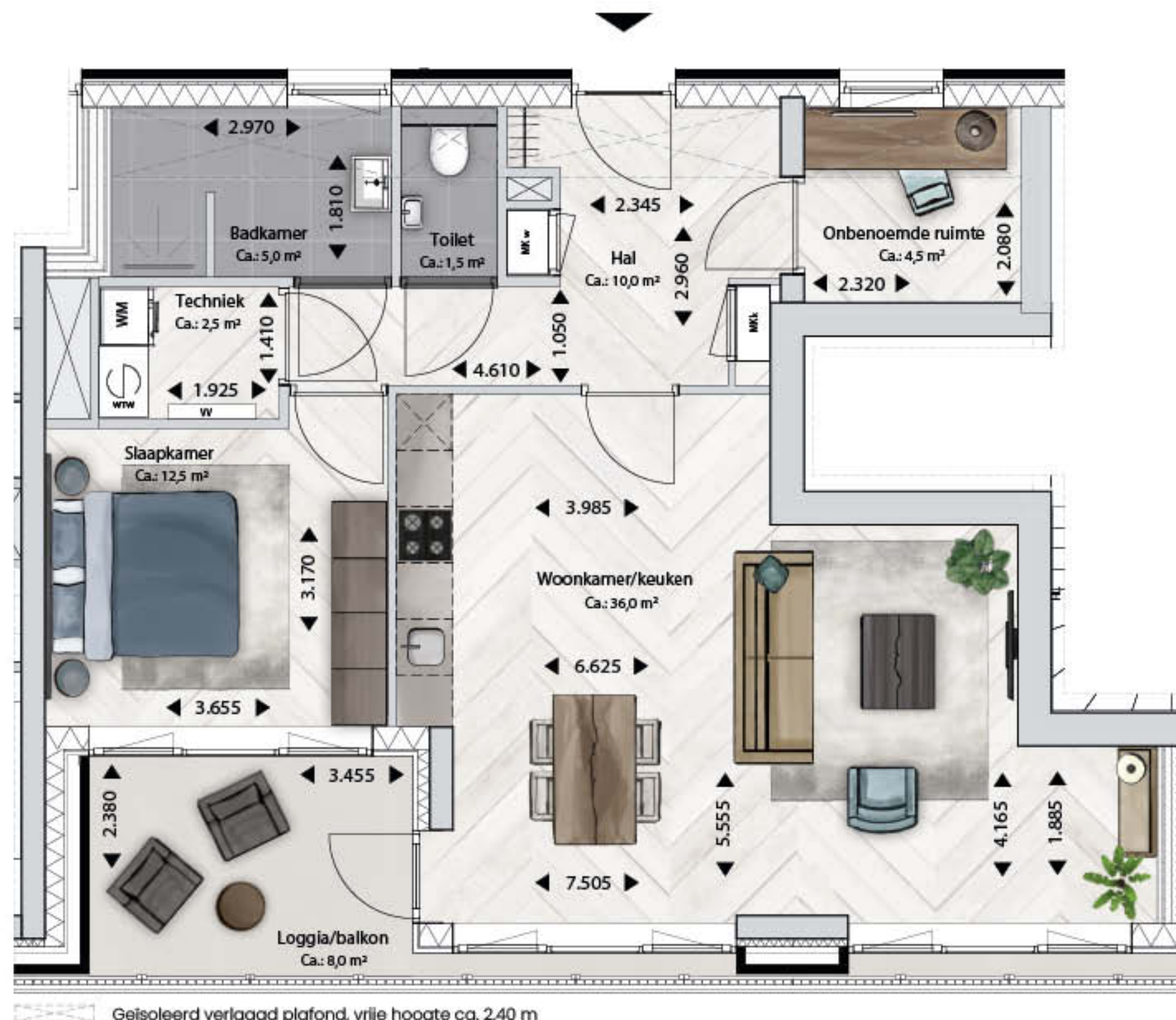
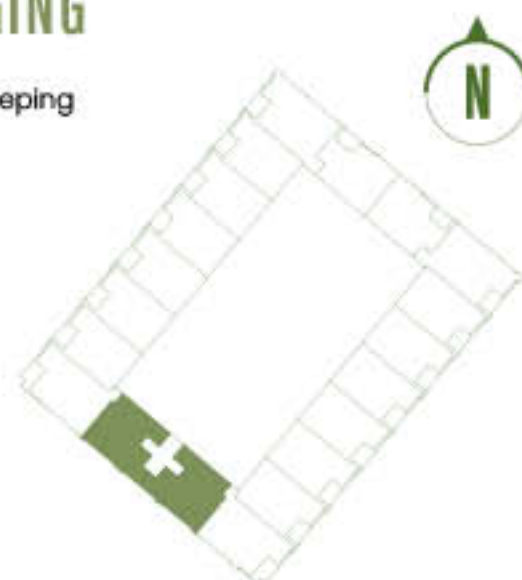
Gebruiksoppervlakte ca. 76,5 m²

Oppervlakte loggia/balkon ca. 8 m²

- Appartement met 2 (slaap)kamers
- Ruime woonkamer/keuken
- Woonkamer met veel lichtinval
- Vaste plaatsen in de gezamenlijke fietsenstalling
- Verkoeling/verwarming via centraal WKO-systeem

LIGGING

3^e verdieping



TYPE 22 (SP) APPARTEMENT

Bouwnummer 4.75

Bouwnummer 4.78 gespiegeld

KENMERKEN

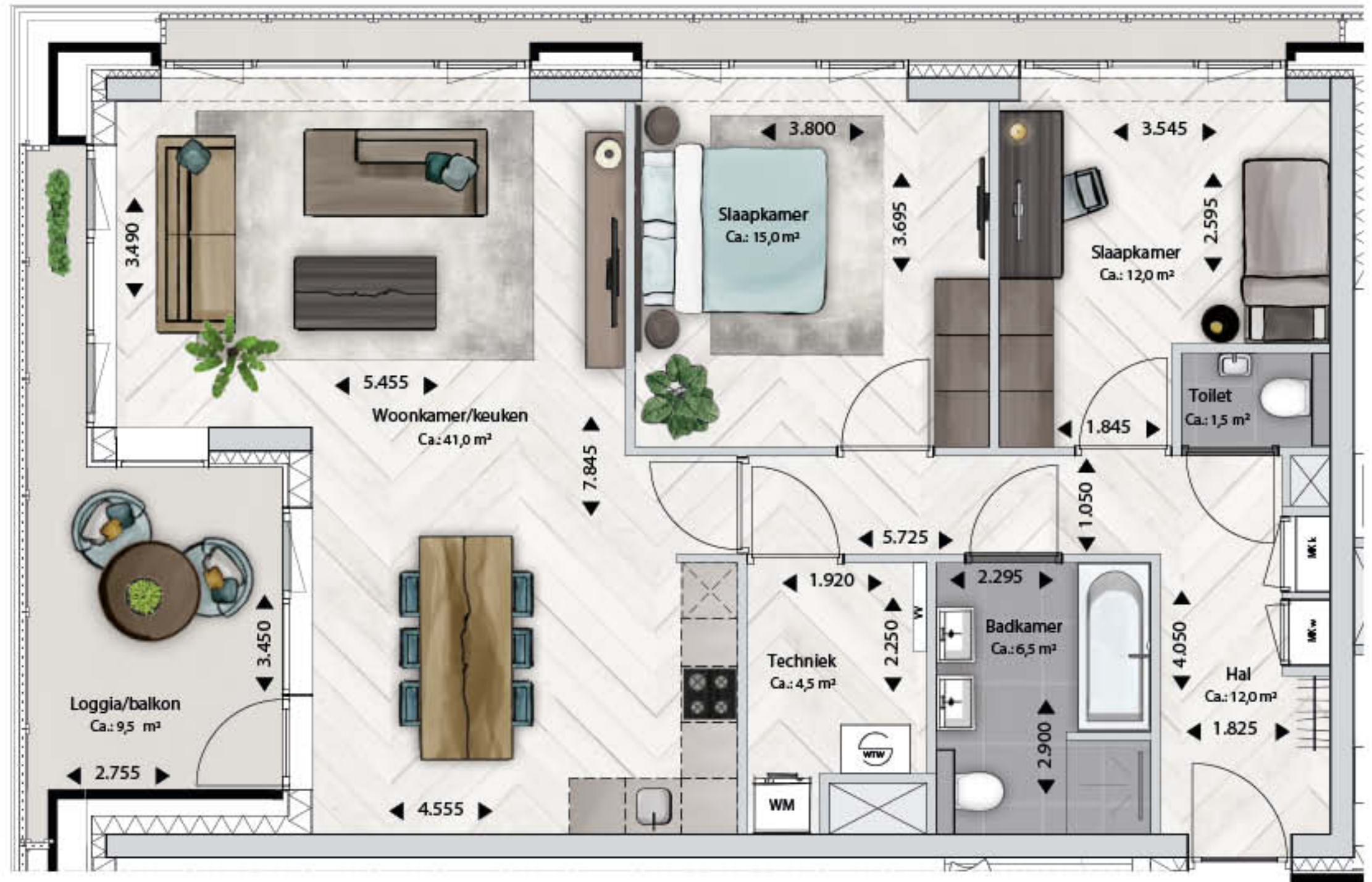
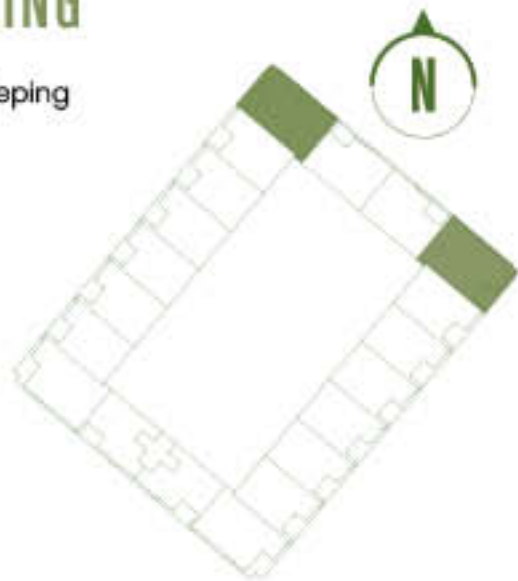
Gebruiksoppervlakte ca. 96,5 m²

Oppervlakte buitenruimtes ca. 11,5 m²

- Hoekappartement met 2 slaapkamers
- Zeer ruime overhoekse woonkamer/keuken
- Badkamer met douche en ligbad
- Vaste plaatsen in de gezamenlijke fietsenstalling
- Verkoeling/verwarming via centraal WKO-systeem
- Uitzicht op het park

LIGGING

4^e verdieping



TYPE 23 (SP) APPARTEMENT

Bouwnummer 4.76

Bouwnummer 4.77 gespiegeld

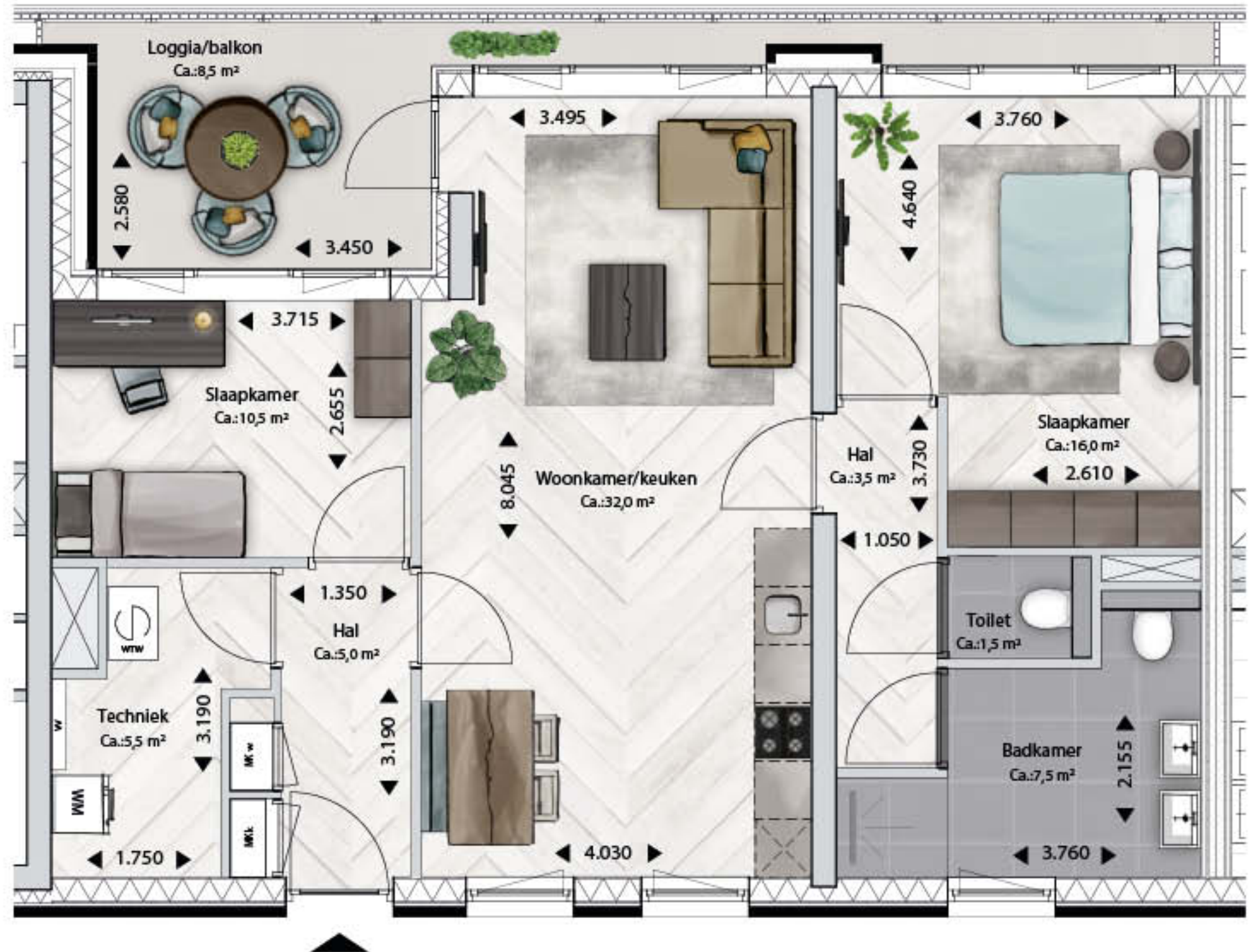
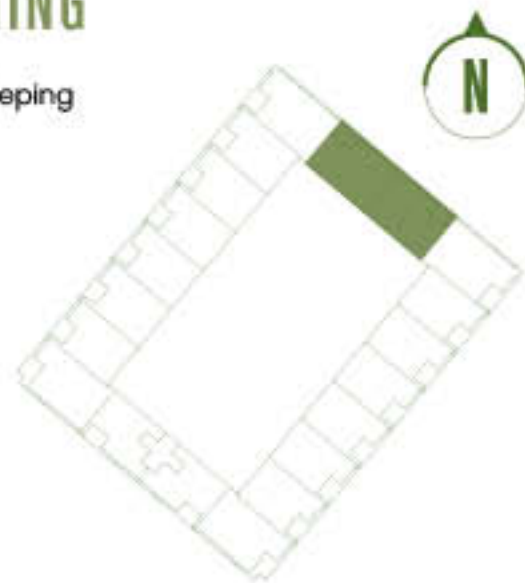
KENMERKEN

Gebruiksoppervlakte ca. 86,5 m²
Oppervlakte buitenruimtes ca. 15 m²

- Appartement met 2 slaapkamers
- Doorzon appartement met 2 slaapkamers
- Royale badkamer met douche en dubbele wastafel
- Woonkamer met veel lichtinval
- Vaste plaatsen in de gezamenlijke fietsenstalling
- Verkoeling/verwarming via centraal WKO-systeem
- Uitzicht op het park

LIGGING

4^e verdieping



Geïsoleerd verlaagd plafond, vrije hoogte ca. 2,40 m

TYPE 24 (SP) APPARTEMENT

Bouwnummers 4.69, 4.70, 4.71, 4.72, 4.73 & 4.74

Bouwnummers 4.79, 4.80, 4.81, 4.82, 4.83 & 4.84 gespiegeld

KENMERKEN

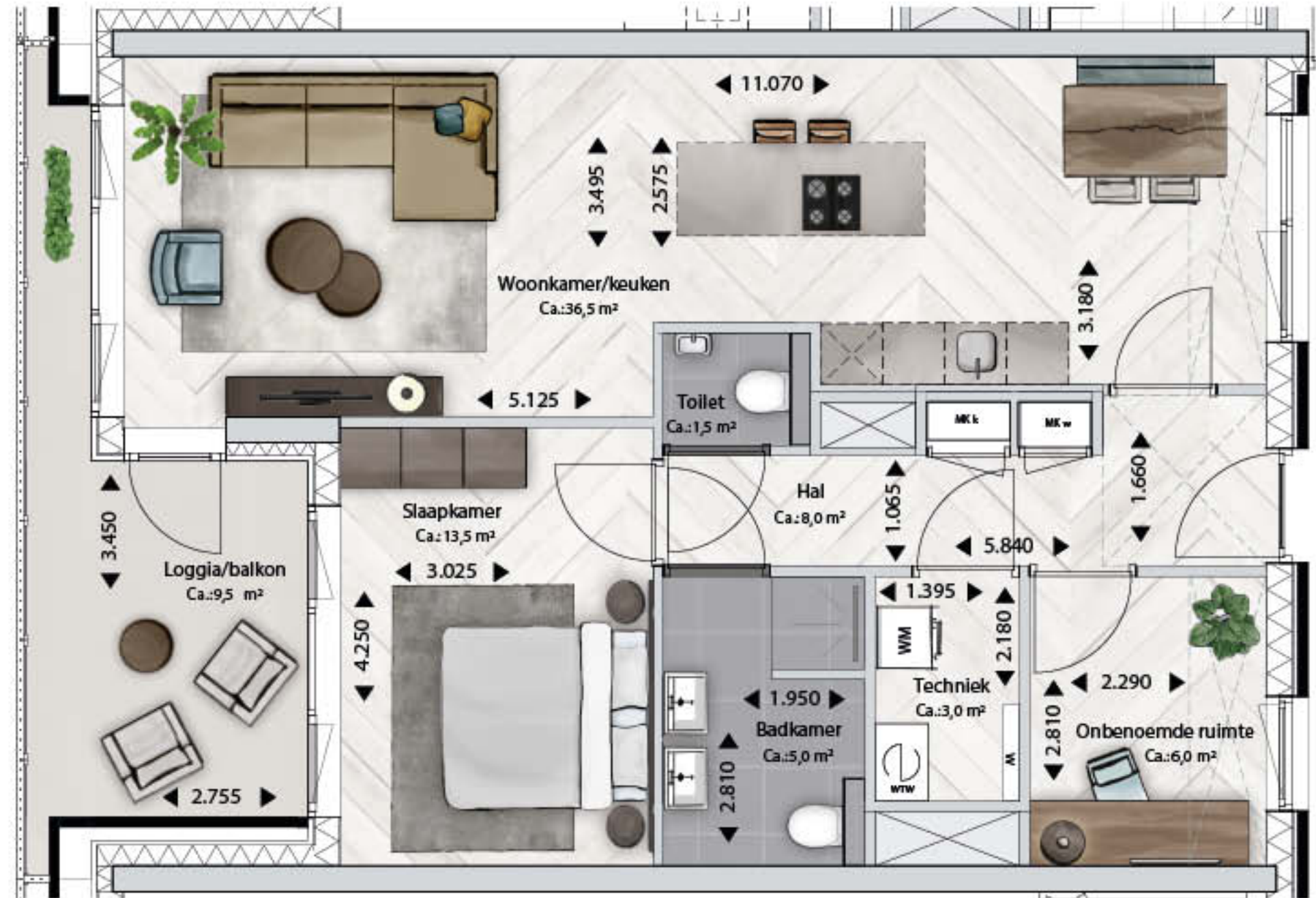
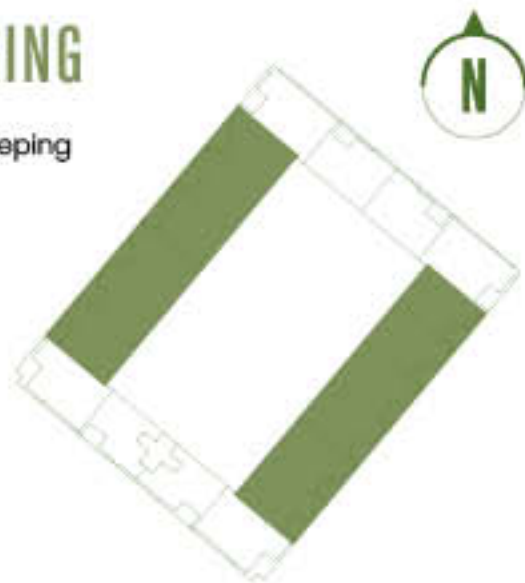
Gebruiksoppervlakte ca. 77,5 m²

Oppervlakte buitenruimtes ca. 11,5 m²

- Appartement met 2 slaapkamers
- Functioneel ingedeelde woonkamer/keuken
- Woonkamer met veel lichtinval
- Vaste plaatsen in de gezamenlijke fietsenstalling
- Verkoeling/verwarming via centraal WKO-systeem

LIGGING

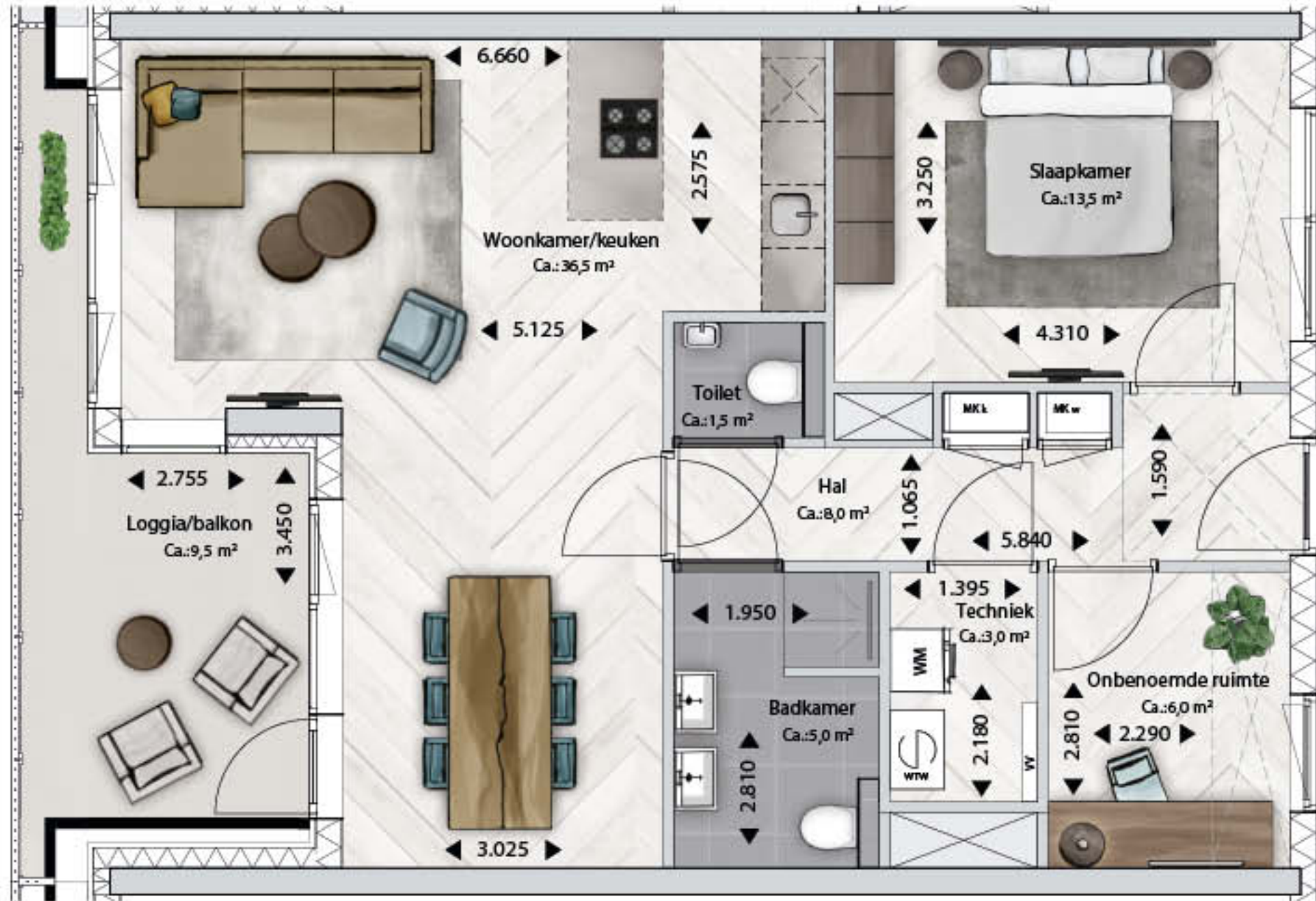
4^e verdieping



Geïsoleerd verlaagd plafond, vrije hoogte ca. 2,40 m

TYPE 24 (SP) VARIANT

Voor dit type is het mogelijk om kosteloos te kiezen voor de indelingsvariant zoals staat weergegeven op deze pagina.



Geïsoleerd verlaagd plafond, vrije hoogte ca. 2,40 m

TYPE 25 (SP) APPARTEMENT

Bouwnummer 4.68

Bouwnummer 4.85 gespiegeld

KENMERKEN

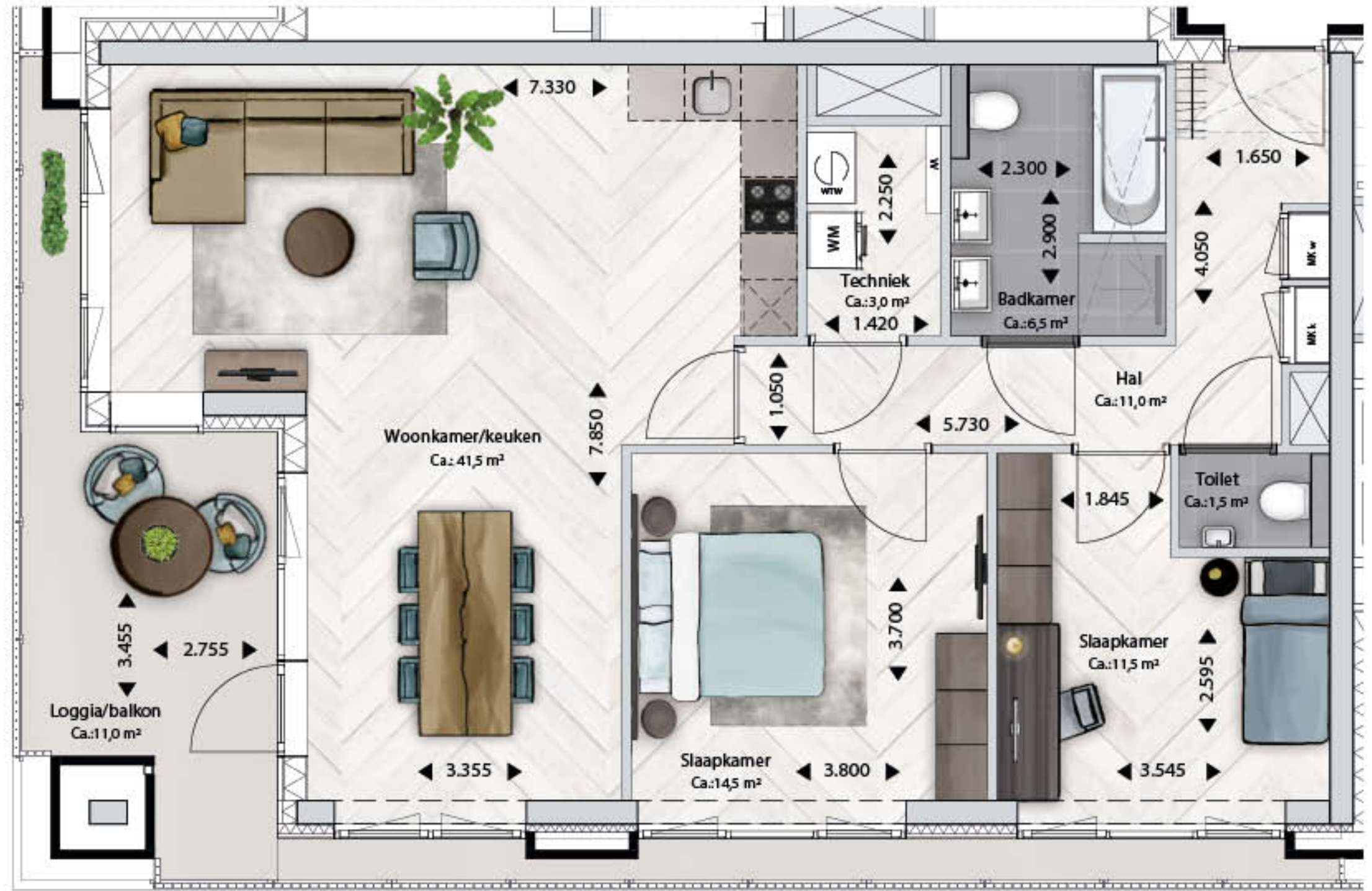
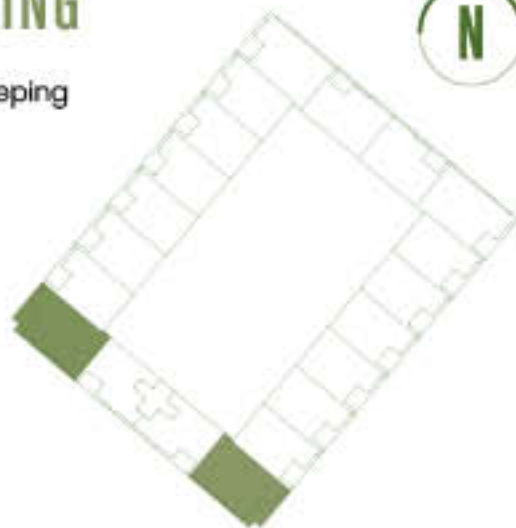
Gebruiksoppervlakte ca. 94,5 m²

Oppervlakte buitenruimtes ca. 17,5 m²

- Hoekappartement met 2 slaapkamers
- Zeer ruime overhoekse woonkamer/keuken
- Royale badkamer met douche en ligbad
- Woonkamer met veel lichtinval
- Vaste plaatsen in de gezamenlijke fietsenstalling
- Verkoeling/verwarming via centraal WKO-systeem

LIGGING

4^e verdieping



Geïsoleerd verlaagd plafond, vrije hoogte ca. 2,40 m

TYPE 26 (SP) APPARTEMENT

Bouwnummer 4.67

Bouwnummer 4.86 gespiegeld

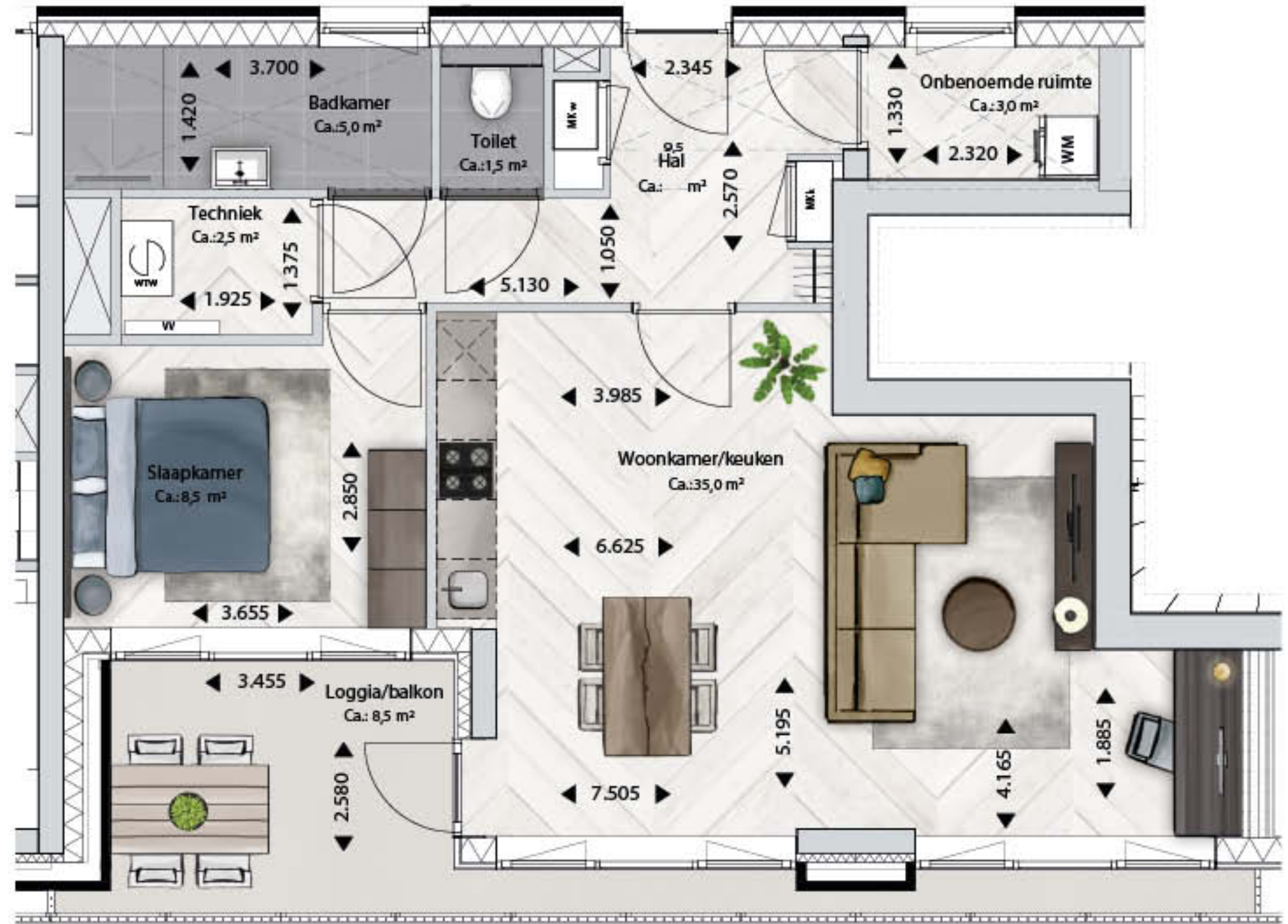
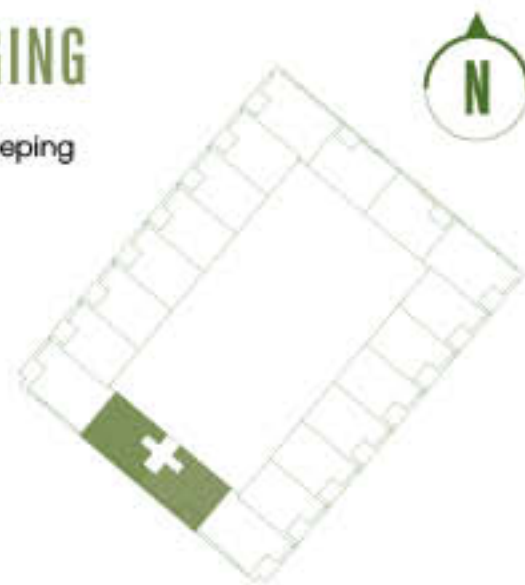
KENMERKEN

Gebruiksoppervlakte ca. 71 m²
Oppervlakte buitenruimtes ca. 11,5 m²

- Appartement met 1 slaapkamer
- Ruime woonkamer/keuken
- Woonkamer met veel lichtinval
- Vaste plaatsen in de gezamenlijke fietsenstalling
- Verkoeling/verwarming via centraal WKO-systeem

LIGGING

4^e verdieping



Geïsoleerd verlaagd plafond, vrije hoogte ca. 2,40 m

TYPE 27 (SP)

APPARTEMENT

Bouwnummer 5.92

Bouwnummer 5.95 gespiegeld

KENMERKEN

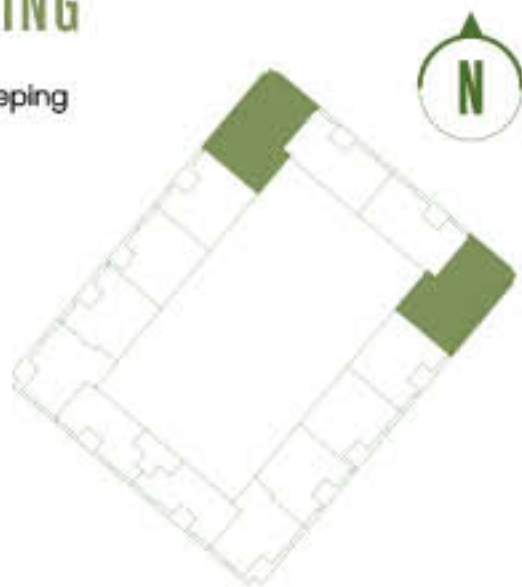
Gebruiksoppervlakte ca. 144,5 m²

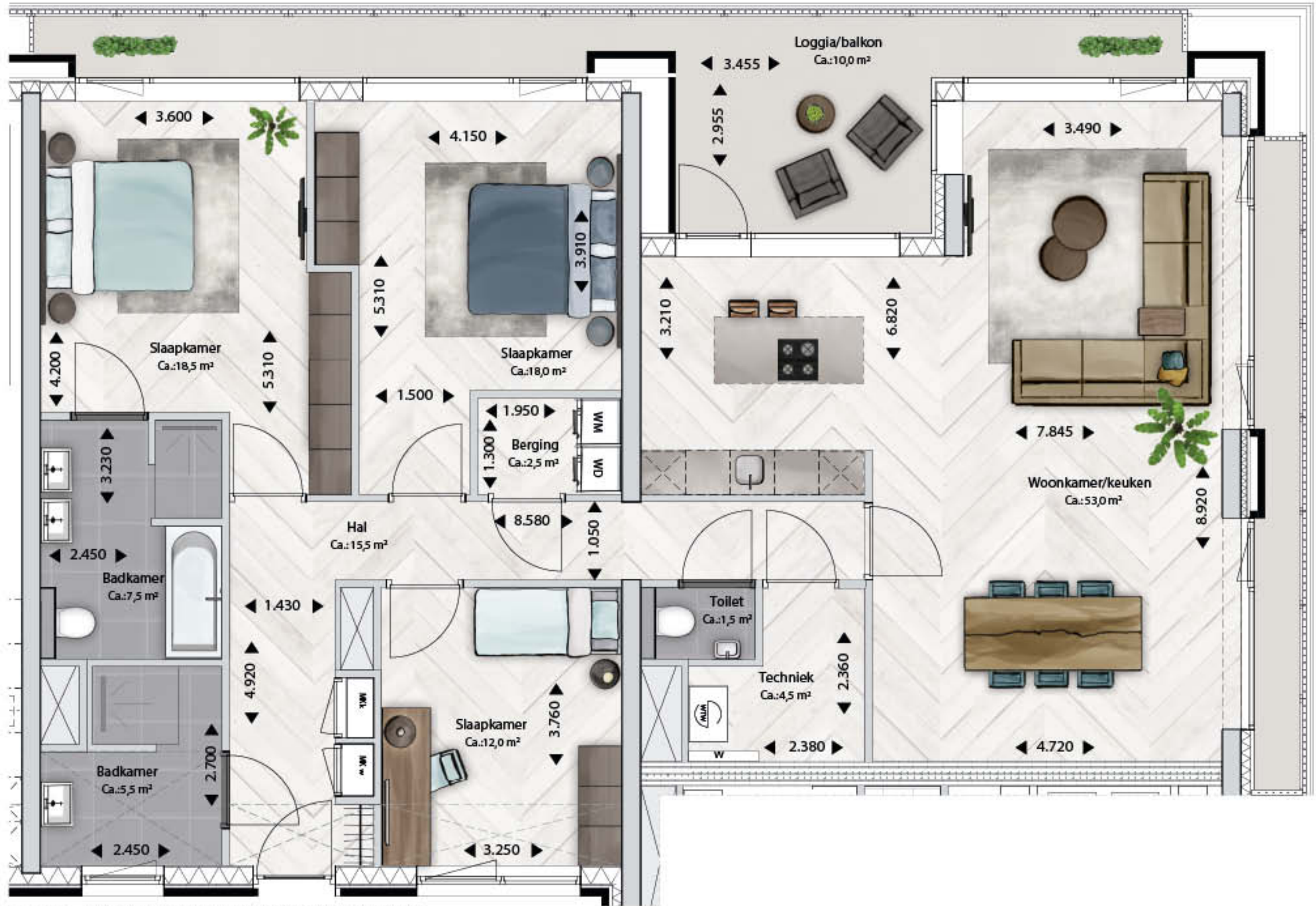
Oppervlakte buitenruimtes ca. 20,5 m²

- Royaal hoekappartement met 3 slaapkamers
- Functioneel ingedeelde woonkamer/keuken
- Hoofdslaapkamer met badkamer-ensuite
- 2 badkamers
- Vaste plaatsen in de gezamenlijke fietsenstalling
- Verkoeling/verwarming via centraal WKO-systeem

LIGGING

5^e verdieping





Geïsoleerd verlaagd plafond, vrije hoogte ca. 2,40 m

TYPE 28 (SP)

APPARTEMENT

Bouwnummer 5.93

Bouwnummer 5.94 gespiegeld

KENMERKEN

Gebruiksoppervlakte ca. 116 m²
Oppervlakte buitenruimtes ca. 16,5 m²

- Ruim appartement met 2 slaapkamers
- Zeer ruime woonkamer met veel lichtinval
- Royale badkamer met douche en dubbele wastafels
- Vaste plaatsen in de gezamenlijke fietsenstalling
- Verkoeling/verwarming via centraal WKO-systeem
- Uitzicht op het park

LIGGING

5^e verdieping





TYPE 29 (SP)

APPARTEMENT

Bouwnummer 5.91

Bouwnummer 5.96 gespiegeld

KENMERKEN

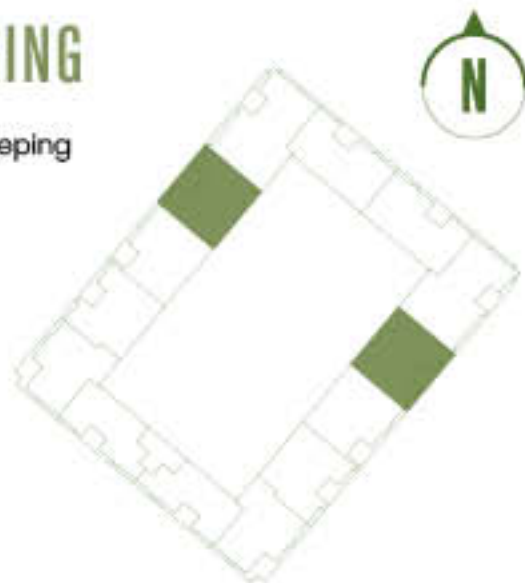
Gebruiksoppervlakte ca. 111,5 m²

Oppervlakte buitenruimtes ca. 16 m²

- Ruim appartement met 2 slaapkamers
- Zeer ruime woonkamer met veel lichtinval
- Royale badkamer met douche en ligbad
- Vaste plaatsen in de gezamenlijke fietsenstalling
- Verkoeling/verwarming via centraal WKO-systeem

LIGGING

5^e verdieping



Geïsoleerd verlaagd plafond, vrije hoogte ca. 2,40 m

TYPE 30 (SP) APPARTEMENT

Bouwnummer 5.90

Bouwnummer 5.97 gespiegeld

KENMERKEN

Gebruiksoppervlakte ca. 111 m²

Oppervlakte buitenruimtes ca. 16 m²

- Ruim appartement met 2 slaapkamers
- Zeer ruime woonkamer met veel lichtinval
- Royale badkamer met douche en ligbad
- Vaste plaatsen in de gezamenlijke fietsenstalling
- Verkoeling/verwarming via centraal WKO-systeem

LIGGING

5^e verdieping



Geïsoleerd verlaagd plafond, vrije hoogte ca. 2,40 m

80

TYPE 32 (SP)

APPARTEMENT

Bouwnummer 5.88

Bouwnummer 5.99 gespiegeld

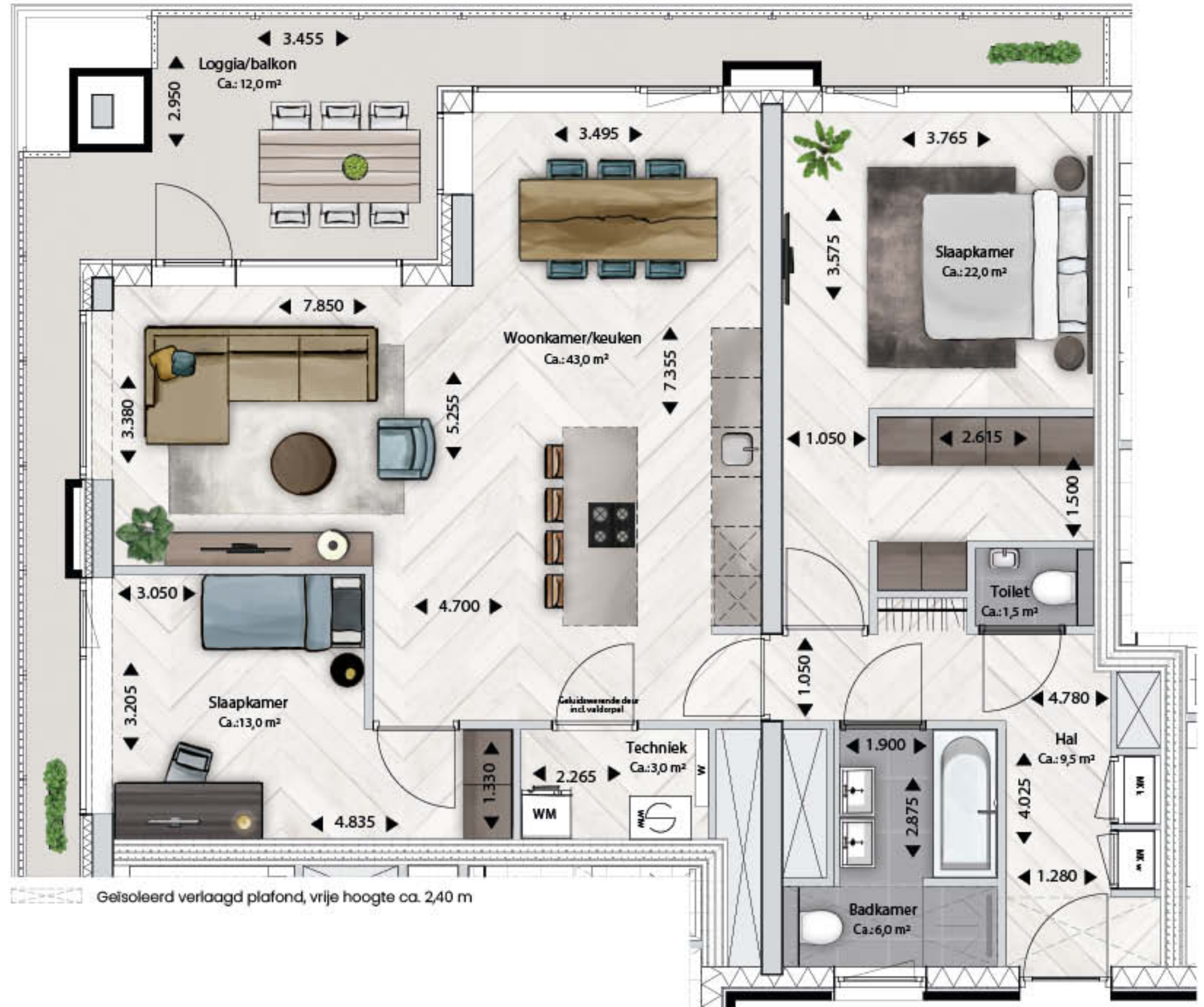
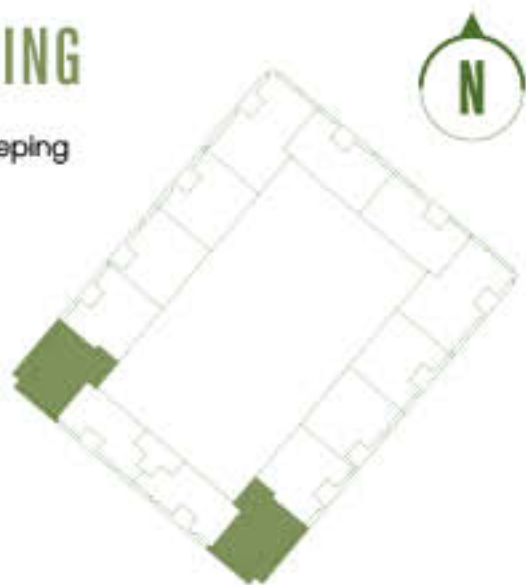
KENMERKEN

Gebruiksoppervlakte ca. 102 m²
Oppervlakte buitenruimtes ca. 22,5 m²

- Ruim hoekappartement met 2 slaapkamers
- Zeer ruime woonkamer met veel lichtinval
- Royale badkamer met douche en ligbad
- Ruime hoofdslaapkamer met inloopkast
- Vaste plaatsen in de gezamenlijke fietsenstalling
- Verkoeling/verwarming via centraal WKO-systeem

LIGGING

5^e verdieping



TYPE 33 (SP)

APPARTEMENT

Bouwnummer 5.87

Bouwnummer 5.100 gespiegeld

KENMERKEN

Gebruiksoppervlakte ca. 89 m²
Oppervlakte buitenruimtes ca. 16,5 m²

- Appartement met 2 slaapkamers
- Zeer ruime woonkamer met veel lichtinval
- Vaste plaatsen in de gezamenlijke fietsenstalling
- Verkoeling/verwarming via centraal WKO-systeem

LIGGING

5^e verdieping





Geïsoleerd verlaagd plafond, vrije hoogte ca. 2,40 m

TYPE 34 (SP)

TOPAPPARTEMENT

Bouwnummer 6.105

Bouwnummer 6.108 gespiegeld

KENMERKEN

Gebruiksoppervlakte ca. 139 m²

Oppervlakte buitenruimtes ca. 29,5 m²

- Royaal hoekappartement met 3 slaapkamers
- Functioneel ingedeelde woonkamer/keuken
- Hoofdslaapkamer met badkamer-ensuite
- 2 badkamers
- Grote buitenruimte
- Vaste plaatsen in de gezamenlijke fietsenstalling
- Verkoeling/verwarming via centraal WKO-systeem

LIGGING

6^e verdieping



TYPE 35 (SP)

TOPAPPARTEMENT

Bouwnummer 6.106

Bouwnummer 6.107 gespiegeld

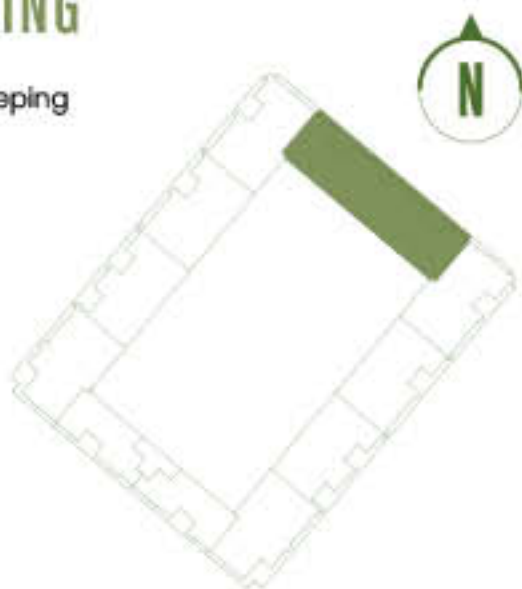
KENMERKEN

Gebruiksoppervlakte ca. 116 m²
Oppervlakte buitenruimtes ca. 19,5 m²

- Ruim appartement met 2 slaapkamers
- Zeer ruime woonkamer met veel lichtinval
- Royale badkamer met douche en dubbele wastafels
- Grote buitenruimte
- Vaste plaatsen in de gezamenlijke fietsenstalling
- Verkoeling/verwarming via centraal WKO-systeem
- Uitzicht op het park

LIGGING

6^e verdieping





TYPE 36 (SP)

TOPAPPARTEMENT

Bouwnummer 6.104

Bouwnummer 6.109 gespiegeld

KENMERKEN

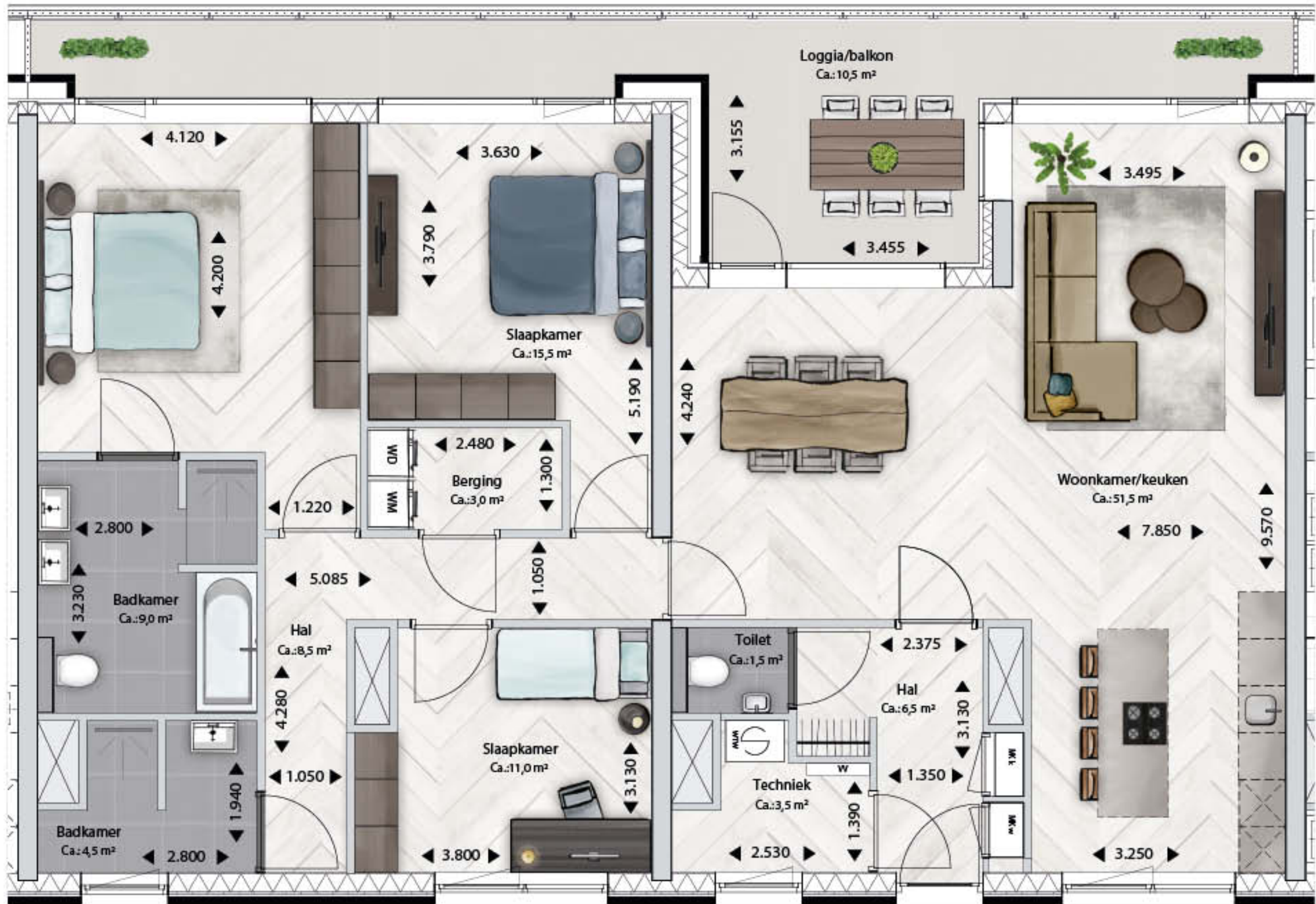
Gebruiksoppervlakte ca. 140 m²
Oppervlakte buitenruimtes ca. 22,5 m²

- Royaal appartement met 3 slaapkamers
- Hoofdslaapkamer met badkamer-ensuite
- 2 badkamers
- Zeer ruime woonkamer
- Grote buitenruimte
- Vaste plaatsen in de gezamenlijke fietsenstalling
- Verkoeling/verwarming via centraal WKO-systeem

LIGGING

6^e verdieping





TYPE 37 (SP)

TOPAPPARTEMENT

Bouwnummer 6.103

Bouwnummer 6.110 gespiegeld

KENMERKEN

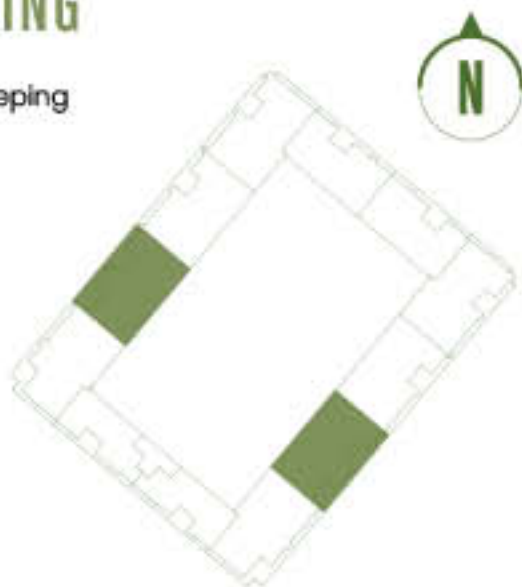
Gebruiksoppervlakte ca. 133 m²

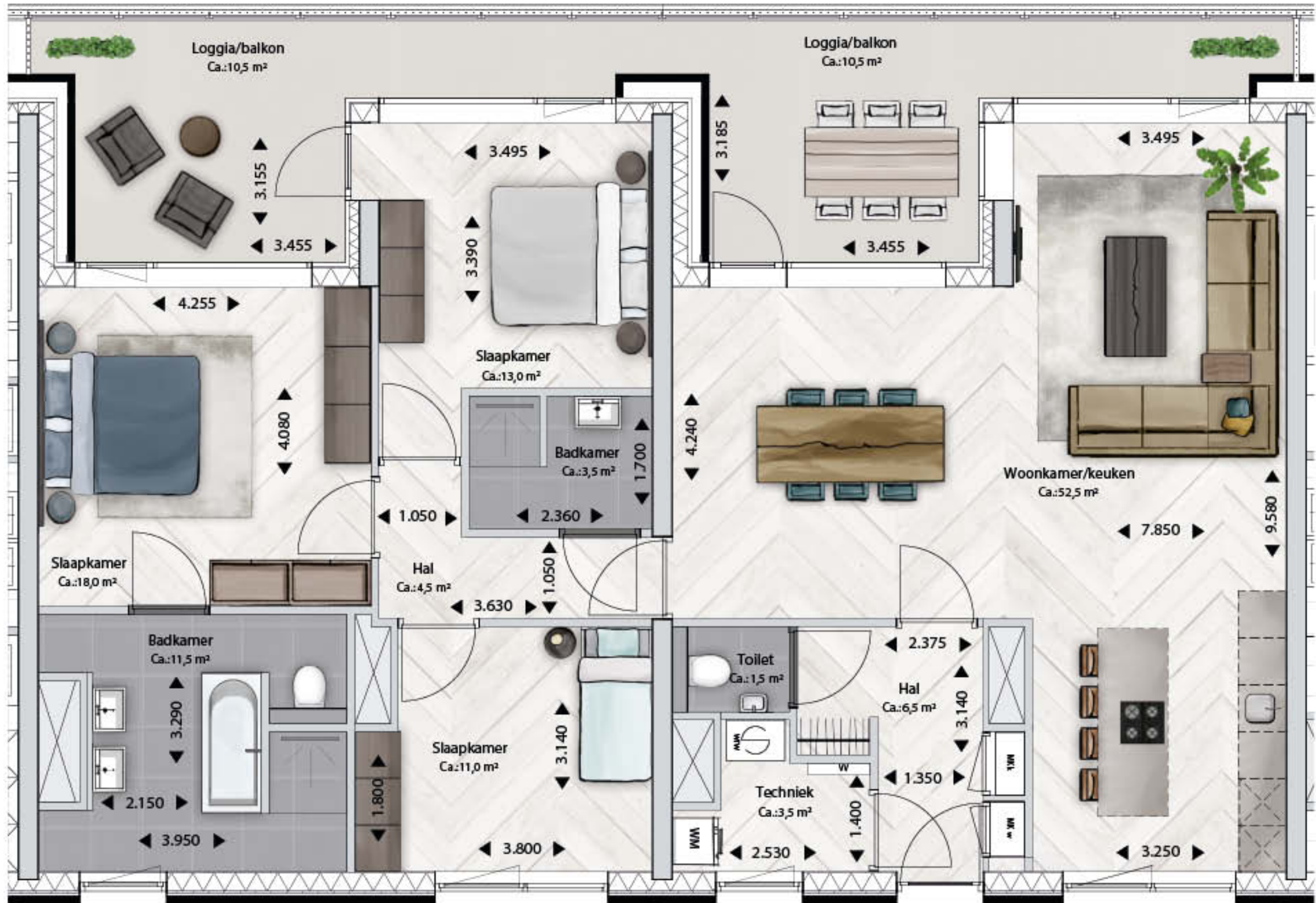
Oppervlakte buitenruimtes ca. 29,5 m²

- Royaal appartement met 3 slaapkamers
- Hoofdslaapkamer met prachtige badkamer-ensuite
- 2 badkamers
- Zeer ruime woonkamer
- 2 ruime aparte buitenruimtes
- Vaste plaatsen in de gezamenlijke fietsenstalling
- Verkoeling/verwarming via centraal WKO-systeem

LIGGING

6^e verdieping





TYPE 38 (SP)

TOPAPPARTEMENT

Bouwnummer 6.102

Bouwnummer 6.111 gespiegeld

KENMERKEN

Gebruiksoppervlakte ca. 136,5 m²

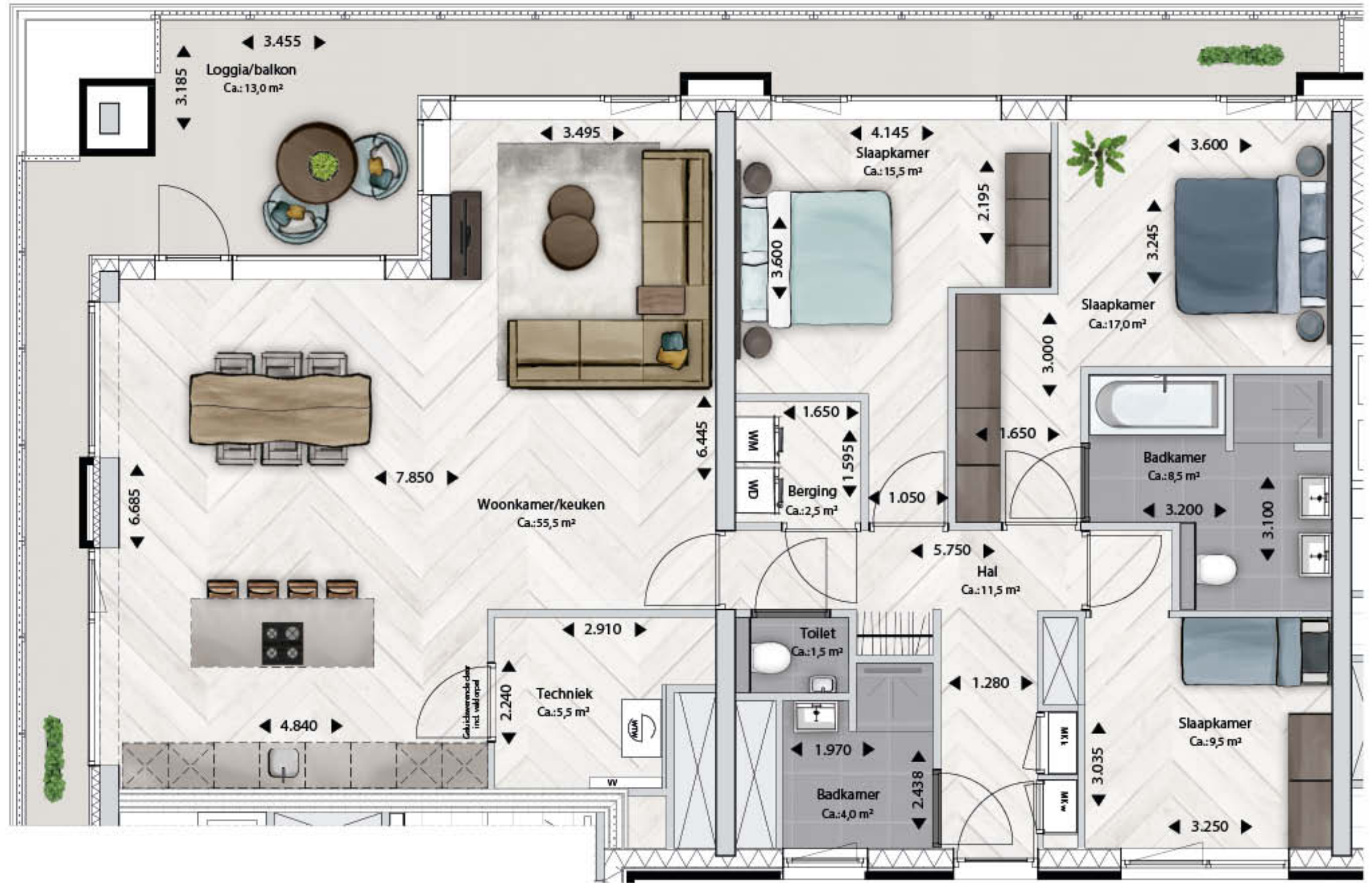
Oppervlakte buitenruimtes ca. 32 m²

- Royaal hoekappartement met 3 slaapkamers
- Hoofdslaapkamer met badkamer-ensuite
- 2 badkamers
- Zeer ruime woonkamer
- Grote buitenruimte
- Vaste plaatsen in de gezamenlijke fietsenstalling
- Verkoeling/verwarming via centraal WKO-systeem

LIGGING

6^e verdieping





TYPE 39 (SP)

TOPAPPARTEMENT

Bouwnummer 6.101

Bouwnummer 6.112 gespiegeld

KENMERKEN

Gebruiksoppervlakte ca. 79,5 m²

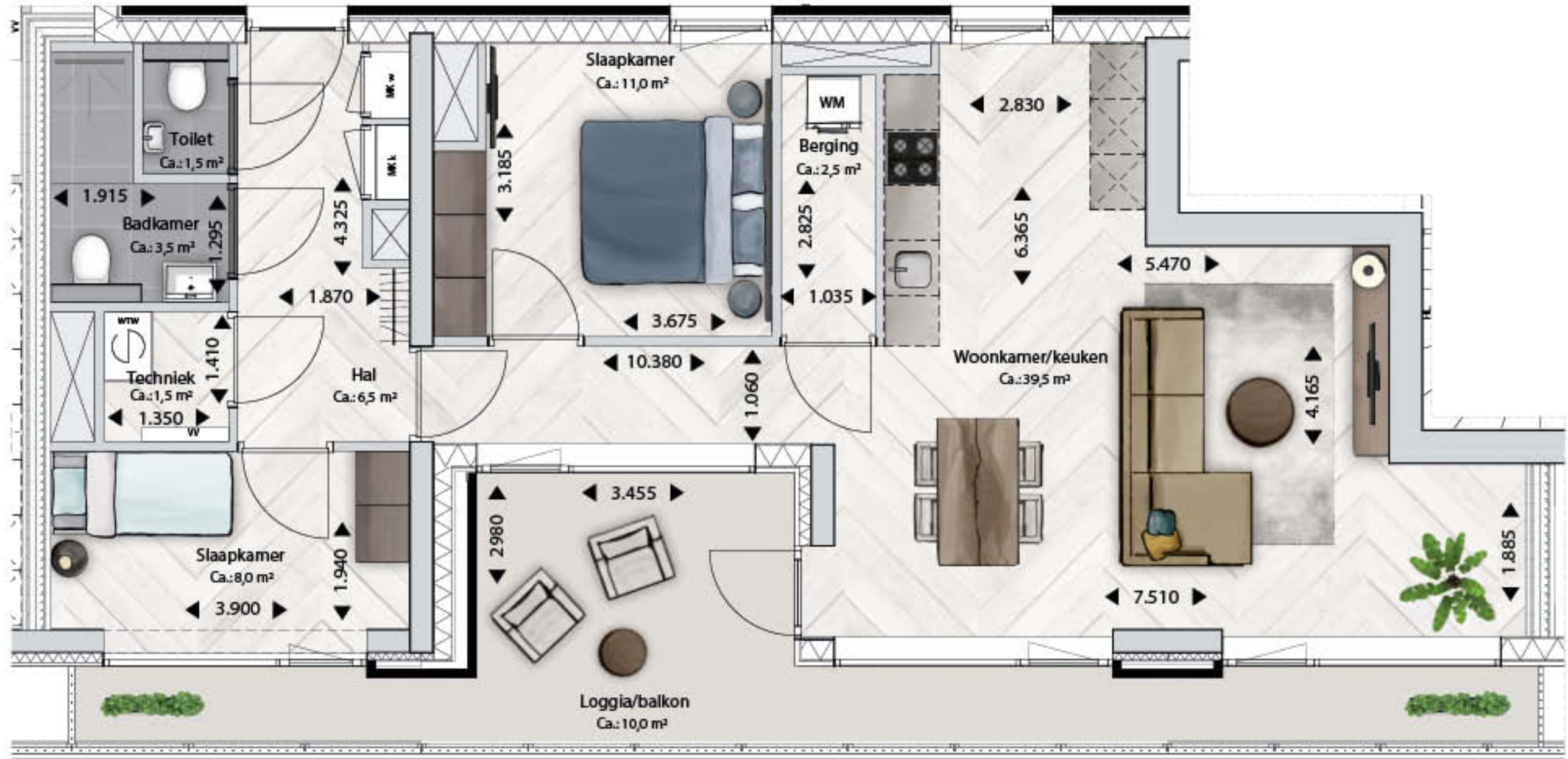
Oppervlakte buitenruimtes ca. 19,5 m²

- Appartement met 2 slaapkamers
- Zeer ruime woonkamer met veel lichtinval
- Grote buitenruimte
- Vaste plaatsen in de gezamenlijke fietsenstalling
- Verkoeling/verwarming via centraal WKO-systeem

LIGGING

6^e verdieping





GEVELS EN DOORSNEDEN



NOORDOOST GEVEL



ZUIDOOST GEVEL



ZUIDWEST GEVEL



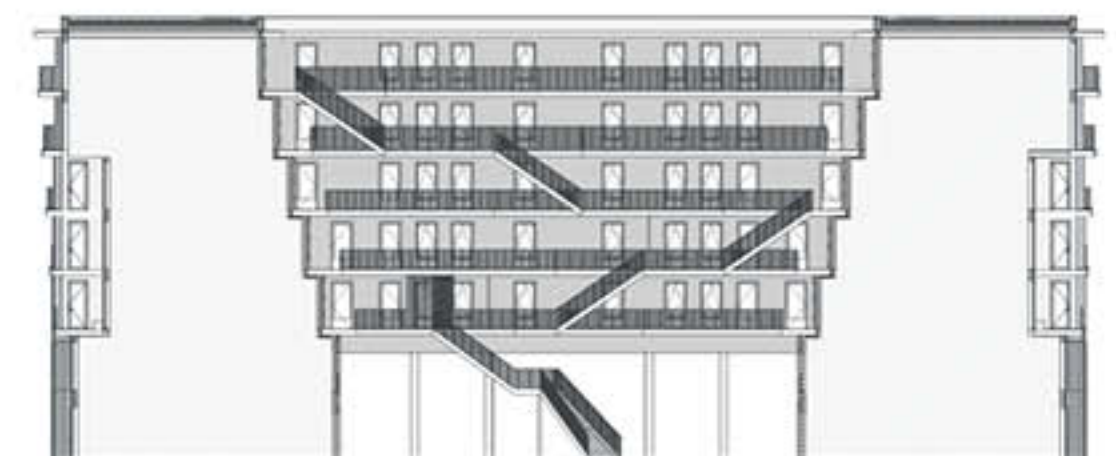
NOORDWEST GEVEL



NOORDOOST GALERIJ GEVEL



ZUIDOOST GALERIJ GEVEL



ZUIDWEST GALERIJ GEVEL



NOORDWEST GALERIJ GEVEL

TEGELS

INSPIRATIE

BMN heeft een ruim aanbod van stijlvolle tegels en tegelproducten, zoals vloertegels, wandtegels, mozaïek etc. Tegels zijn praktisch, maar geven een ruimte, zoals een keuken en badkamer, ook de gewenste sfeer. Laat je inspireren door de tegels van de verschillende merken die BMN biedt en beleef elke dag de gewenste ontspanning in je keuken of badkamer.

Tijdens je bezoek aan de showroom kun je de materialen bekijken die je in basis aangeboden krijgt. Daarnaast krijg je een indruk van de diverse mogelijkheden, je kunt eindeloos variëren. Het eindresultaat is in alle gevallen een mooie stijlvol betegelde vloer en wand in je badkamer en toiletten.

Je bepaalt zelf welke sfeer je in het appartement krijgt. Het maken van een afspraak is nuttig. Je weet dan zeker dat de adviseur de tijd, nodig voor een goed advies, gereserveerd heeft.



BMN

BMN Breda - West

Huifakkerstraat 20, Breda

076 573 1400

www.bmn.nl



*Graag tot ziens in de
showroom van BMN*

VOOR JOU GESELECTEERD

Het standaard tegelwerk in de badkamers van de woningen in EDISON is van het merk Villeroy & Boch. Dit merk heeft een sterke en mooie collectie op het gebied van keramische badkamertegels. De inrichting van je badkamer is met deze producten stijlvol en compleet. Laat je inspireren door de mooie collecties van Villeroy & Boch en maak keuzes die passen bij jouw smaak, levensbehoefte en budget! Zelfs het kleinste detail voldoet aan de hoogste eisen qua design, kwaliteit en functionaliteit.

Geïnspireerd door het hier en nu én de toekomst, doet Villeroy & Boch er alles aan de mooiste producten te maken. Ruim 260 jaar geschiedenis heeft namelijk veel ervaring en vakmanschap opgeleverd. Kiezen voor Villeroy & Boch betekent kiezen voor inspiratie en ontspanning!



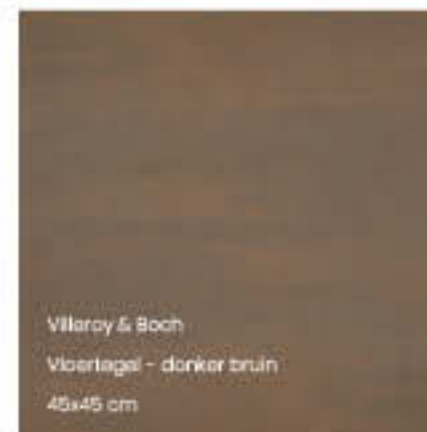
Villeroy & Boch
Vloertegel - licht grijs
45x45 cm



Villeroy & Boch
Vloertegel - medium grijs
45x45 cm



Villeroy & Boch
Vloertegel - beige
45x45 cm



Villeroy & Boch
Vloertegel - donker bruin
45x45 cm



Villeroy & Boch
wandteg
mat - wit
40x25 cm



Villeroy & Boch
wandteg
glans - wit
40x25 cm



*Maak keuzes die
passen bij jouw smaak,
levensbehoefte en budget!*



SANITAIR

INSPIRATIE

Tegenwoordig is de badkamer de ruimte bij uitstek waar men zich in alle rust terugtrekt om heerlijk te genieten van een moment voor zichzelf. Het is dus belangrijk dat je je thuis voelt in de badkamer en dat deze een weerspiegeling is van je persoonlijkheid. Met het creëren hiervan helpt Van Munster je graag.

Het bedrijf beschikt over een showroom in Zwijndrecht. Hier vind je alle gerenommeerde merken op het gebied van badkamers en sanitair.

De gekwalificeerde adviseurs informeren je graag over de mogelijkheden voor de sanitaire ruimten in de door jou gekochte woning. Je ontvangt ruim voor de sluitingsdatum een uitnodiging voor het maken van een afspraak in de showroom. Het maken van een afspraak is nuttig. De tijd, nodig voor een goed advies, staat dan voor je gereserveerd. Tijdens de afspraak kun je het standaard aangeboden sanitair bezichtigen en jouw persoonlijke wensen kenbaar maken.

De adviseurs ontwerpen met behulp van een driedimensionaal tekenprogramma de sanitaire ruimte die zowel esthetisch als praktisch perfect bij jou past. Als alles naar wens is en je de opdracht verstrekt, zorgt Van Munster & Zn ervoor dat jouw badkamer gereed is als je de sleutel van je nieuwe woning in ontvangst neemt.

Graag tot ziens in de showroom.



Van Munster
Fruiteniersstraat 1a, Zwijndrecht
078-6100913
www.vanmunster.nl



Om heerlijk te genieten
van een moment
voor jezelf



VOOR JOU GESELECTEERD

Toekomstige bewoners van EDISON hoeven zich over de inrichting van hun badkamer geen zorgen te maken. Het standaard pakket omvat sanitair van Geberit en kranen van Grohe. Beide merken onderscheiden zich door hun superieure technologie en adembenemende designs. Het is voor bewoners van EDISON dus straks optimaal genieten van een badkamer die functionaliteit met een fraai design combineert.



Geberit 300
Fontein



Geberit 300
WC



Geberit 300
Wastafel

KEUKEN

INSPIRATIE

Bruynzeel Keukens is al sinds 1938 leverancier van keukens voor (nieuwbouw)woningen. Veel mensen, zo ontdekte fabrikant Cornelis Bruynzeel in de jaren dertig, ondervonden elke dag hinder van en in hun keukens. De eerste Bruynzeel keuken, ontworpen door Piet Zwart, was de oplossing voor het keukenvraagstuk van toen. Nog steeds lost Bruynzeel Keukens keukenvraagstukken op met keukens die functioneel, betaalbaar en mooi zijn. Ook bij dit project leunen wij op de jarenlange ervaring tussen Bruynzeel Keukens en de Ontwikkelingscombinatie NBU/Maas-Jacobs.

In de keuken komt alles samen. De keuken is het hart van het huishouden. De verkopers van Bruynzeel helpen u graag bij het vertalen van al uw persoonlijke keukenvensen, zodat u straks in uw nieuwe woning kunt genieten van het gemak van een complete en betaalbare keuken. Wij adviseren u om uw wensen tijdig kenbaar te maken. Bruynzeel nodigt u graag uit in de showroom om de mogelijkheden te bespreken.

*De keuken is
het hart van het
huishouden*



Bruynzeel Keukens
Showroom Woonboulevard
Breda XXL
Kruisvoort 52, Breda
076 522 1334
www.bruynzeelkeukens.nl



Standaard zijn de woningen niet voorzien van een keukenopstelling. Ter inspiratie is voor elke woning een fraaie basisopstelling opgenomen op de tekeningen in deze verkoopbrochure. Bezoek de showroom in Breda om met elkaar jouw droomkeuken samen te stellen. De keukenadviseurs van Bruynzeel Keukens werken nauw samen met de Kopersbegeleiding van NBU. Zij zijn dus volledig op de hoogte van de (technische) mogelijkheden in het appartement. Voor een goed advies is het handig vooraf een afspraak te maken. Koop je droomkeuken bij Bruynzeel Keukens en deze wordt al vóór oplevering geplaatst. Uiteraard alleen als jij dat wenst.



De keuken
is vaak **dé**
spil in huis!

FINANCIËLE MOGELIJKHEDEN

Snel inzicht in je mogelijkheden

In de huidige woningmarkt is de vraag naar woningen groot. Als ontwikkelende bouwer wil de Ontwikkelingscombinatie NBU/Maas-Jacobs met kopers zo snel mogelijk naar de start van de bouw en het transport bij de notaris. Graag verkopen wij de woningen aan kandidaten die zich vooraf hebben georiënteerd op de financierbaarheid daarvan. Om die reden hebben wij samenwerking gezocht met twee gerenommeerde banken, ABN AMRO en Rabobank. Bij hen kun je terecht voor een financiële check vooraf, zodat je in aanvulling op jouw eventueel in te brengen eigen middelen inzicht krijgt in de financiële haalbaarheid, maandlasten en ruimte voor meerwerkensen. Wil je jouw financiering regelen bij een andere hypotheekverstrekker? Vanzelfsprekend is dit ook mogelijk.

Gratis oriënterende afspraak of financiële check

ABN AMRO en Rabobank zijn betrokken als partner bij project BLOSSEM. Zij zijn volledig op de hoogte van alle ins en outs van dit mooie, duurzame nieuwbouwproject en helpen je graag met een gratis oriënterend gesprek en een financiële check richting de financiering van jouw droomwoning. Direct na je hypotheekgesprek ontvang je een document waarin staat wat jouw financiële mogelijkheden zijn.

Wijzigingen financieringen 2024 samengevat*

Uw adviseur licht graag toe wat onderstaande wijzigingen in uw situatie kunnen betekenen:

- Het voorlopig energielabel bepaalt mede de leencapaciteit
- De NHG-grens is verhoogd naar € 435.000
- Verruiming van de leencapaciteit voor alleenstaanden
- Een eventuele studieschuld weegt anders mee
- Afschaffing van de jubelton, echter blijft er een schenkingsvrijstelling

Waarom kiezen voor ABN AMRO of Rabobank?

- Met het document 'financiële check' heb je een streepje voor op andere kandidaten

- Ruimere hypotheekmogelijkheden voor een duurzame woning en duurzaamheidskorting op de hypotheekrente (informeer bij de banken naar percentages en voorwaarden)
- 0,2% Korting op de hypotheekrente als uw salaris op uw rekening bij de bank binnenkomt
- Scherpe advieskosten en een goede rente
- Eén vast aanspreekpunt gedurende het hele hypotheektraject, voor een vlot en soepel verloop
- Specialistische kennis op het gebied van inkomen, wonen en duurzaamheid
- Vind de hypotheek die bij jou past, nu en in de toekomst

Maak gelijk een afspraak

De hypotheekadviseurs staan voor je klaar. Je kunt rechtstreeks bellen of mailen naar:

ABN AMRO

Josta van der Lugt | 06 83 18 56 19

Josta.van.der.lugt@nl.abnamro.com

Sanne Zwerver | 06 22 35 12 74

Sanne.zwerver@nl.abnamro.com

Cindy de Hooge | 06 82 59 22 72

Cindy.de.hooge@nl.abnamro.com

Deborah Toerse | 06 54 91 64 37

Deborah.toerse@nl.abnamro.com



Rabobank

Ankie Leenaarts | 06 20 26 46 61

Ankie.leenaarts@rabobank.nl

Maurits Visser | 06 10 94 70 96

Maurits.visser@rabobank.nl

Sandra van Dael-Magielse | 06 22 78 21 71

Sandra.magielse@rabobank.nl



* Deze uitgangspunten van 2024 kunnen (jaarlijks) door de overheid worden bijgesteld.



*Het doel van de VvE is
het behartigen van de
gemeenschappelijke
belangen van de
eigenaars van de
appartementenrechten.*

FRIDON
EDISON
LUIJON

BLOSSEM BREDA



VERENIGING VAN EIGENAARS

Appartementsrecht

Wie een woning koopt, koopt in eerste instantie eigenlijk alleen de grond onder de woning en wordt daarna eigenaar van de in zijn/haar opdracht in aanbouw zijnde opstallen. Dit heet in juridische termen 'natrekking'. Bij gestapelde bouw (appartementen) is een dergelijke grondlevering niet mogelijk, omdat niet meer van elke eenheid is vast te stellen bij welk perceel grond die hoort. Daarom wordt in dat geval de grond onder het gebouw (gestapeld) gesplitst in appartementsrechten in een zogenaamde splitsingsakte.

De verkrijger van een appartementsrecht wordt mede-eigenaar van de grond, die een aparte kadastrale complexaanduiding krijgt, en door natrekking mede-eigenaar van de algemene ruimten en eigenaar van zijn/haar privé-gedeelte in het gebouw dat op die grond staat. Bovenstaande geldt voor de woningen van EDISON. Op deze wijze kan de beeldkwaliteit van het project worden bewaakt/gewaarborgd en kunnen de algemene, gemeenschappelijke ruimten worden beheerd.

Waarom is een Vereniging van Eigenaars nodig?

De grond en het gebouw hebben dus meerdere eigenaren. De eigenaren gezamenlijk vormen van rechtswege de Vereniging van Eigenaars (VvE). Bij notariële levering van het appartementsrecht wordt men automatisch lid van de VvE. Het lidmaatschap kan niet geweigerd of opgezegd worden. Het VvE-lidmaatschap eindigt wanneer men ophoudt appartementseigenaar te zijn. Dit is een belangrijk onderscheid met gewone verenigingen, waarbij het lidmaatschap vrijwillig is.

Het doel van de VvE is het behartigen van de gemeenschappelijke belangen van de eigenaars van de appartementsrechten. Hieronder vallen met name servicediensten (bijvoorbeeld het afsluiten van een verzekering, schoonhouden van lift en/of trappen) en het onderhoud van de gemeenschappelijke zaken (zoals het bijhouden van schilderwerk, het repareren van het dak). Welke zaken gemeenschappelijk zijn, wordt op hoofdlijnen toegelicht in de Aankoopinformatie achterin deze brochure en staat straks meer in detail beschreven in de splitsingsakte.

Kosten/servicebijdrage VvE

De eigenaar van een appartement betaalt periodiek (meestal per maand) aan de Vereniging van Eigenaars zogenaamde 'servicekosten'. Iedere eigenaar betaalt, volgens een verdeelsleutel die is afgeleid uit de grootte, type en kenmerken van het appartement en bijbehorende zaken (zoals de privé-buitenruimte), zijn of haar deel van de totale kosten van de VvE. Behalve de hierboven vermelde voorbeelden van servicediensten en (periodiek) onderhoud, worden uit de servicekostenbijdragen zaken betaald als verlichting van algemene ruimten, algemene verzekeringen en de kosten van de indien en voor zover van toepassing, (externe) beheerder en/of bestuurder. Daarnaast is een VvE wettelijk verplicht geld te reserveren voor toekomstig (groot) onderhoud en onvoorziene uitgaven. De Vereniging moet bovendien geregistreerd staan in het handelsregister van de Kamer van Koophandel.

Bestuur van een VvE

Het VvE bestuur wordt gevormd door één of meer personen,

wordt benoemd door de Algemene Vergadering (ALV) en bestaat vaak uit een voorzitter, secretaris en penningmeester. Meestal bepaalt de splitsingsakte dat dit (ter voorkoming van staking van stemmen) een oneven aantal moet zijn.

Om het opstarten van een nieuwe VvE te helpen is VP&A Vastgoedmanagement uit Oosterhout aan boord bij project BLOSSEM Breda en derhalve ook bij gebouw EDISON. Ieder gebouw binnen BLOSSEM heeft haar eigen VvE. VP&A begeleidt de oprichting en activering van de VvE, verricht de noodzakelijke opstartwerkzaamheden zolang er nog geen bestuur is benoemd en overlegt over de te nemen beslissingen zodra dit wel het geval is. Om de VvE in de eerste jaren te ontzorgen, wordt VP&A in de splitsingsakte benoemd tot beheerder voor de duur van twee volledige kalenderjaren na de oplevering. In welke mate de eigenaars het beheer bij hen willen uitbesteden (bijvoorbeeld: wel/geen technische ondersteuning) wordt later (door de alsdan geactiveerde VvE) overeengekomen bij de keuze tussen verschillende dienstenpakketten. Op weg naar de oplevering krijgt iedere eigenaar de mogelijkheid aan te geven dat men interesse heeft in een rol in het bestuur van de Vereniging van Eigenaars.

Zo'n VvE is dus eigenlijk heel handig: het onderhoud van het gebouw hoeft je allemaal niet meer zelf te regelen, algemene zaken in en rondom het gebouw zijn goed geregeld én er zijn geen onverwachte grote uitgaven door het spaarpotje via de servicekosten!

Zie voor nadere inhoudelijke toelichting de Aankoopinformatie in deze brochure.

MIJN NBU HUIS

Onze wereld wordt steeds meer digitaal. Stapels papier in dikke ordners behoort tot het verleden. Niet alleen is al dat papier onhandig en is er makkelijk iets kwijt, ook past printen en per post dikke enveloppen versturen niet meer bij duurzaam ondernemen. Bij het aankopen van een nieuwe woning komt echter veel informatie kijken.

Brochures, overeenkomsten, verkooptekeningen, informatie over keukens, sanitair en tegels, aangepaste meer- en minderwerk tekeningen, optielijsten, offertes en opdrachten om zo maar een aantal documenten op te noemen. Om dit overzichtelijk voor je bij elkaar te houden, werken wij met Mijn NBU Huis gedurende het aankoop-, realisatie- en nazorgproces van jouw (toekomstige) woning.

Via Mijn NBU Huis ontvang je na aankoop van je woning alle informatie die wij met je delen digitaal. Nieuwsberichten, jouw eigen (bouw)agenda, foto's van de voortgang, maar ook opleverinformatie en garantiedocumentatie zullen je op deze wijze in de loop van het traject bereiken. Daarnaast fungeert het digitale platform als communicatiemiddel met onze kopersbegeleiders. Als je vragen of opmerkingen hebt, kun je deze via de berichtenservice bij hen melden.

FRIGAN
EDISON
LUIBON
BLOSSEM BREDA

MIJN NBU HUIS - HÉT PORTAAL VOOR KOPERS WAAR JE ALLE INFORMATIE OVER JOUW WONING DIGITAAL VINDT!

01

Mijn NBU Huis: starten en inloggen

Teken de overeenkomsten. Retourneer deze aan NBU. Je ontvangt een inlogcode voor Mijn NBU Huis in je eigen reguliere e-mail. Ga naar nbu.nl/mijn-nbu-huis, klik op de rode button en log in. Je ontvangt een melding in je eigen e-mailbox als er een nieuw bericht is.

02

Toelichting gebruik

Tijdens de eerste kopersavond of je eerste kopersgesprek volgt een nadere toelichting over het gebruik van Mijn NBU Huis.

03

Individuele gesprekken over uw koperswensen

Je bespreekt jouw wensen, opties, varianten en meer- en minderwerken met de kopersbegeleiders. Deze worden door NBU verwerkt in tekeningen, offertes en opdrachten. Deze vind je terug in Mijn NBU Huis. Opdrachten worden digitaal getekend via Mijn NBU Huis.

04

Vorbereiding en bouw

NBU gaat hard aan de slag om jouw droomwoning te realiseren. Tussen aankoop en start bouw kan een aantal weken of maanden zitten. Intussen wordt alles voorbereid. Je kunt pas naar de showroom als de voorbereiding gereed is, eerder beschikken de showrooms niet over bijv. de installatietekeningen. Via Mijn NBU Huis ontvang je informatie over sluitingsdata van bijvoorbeeld het kiezen van de keuken, het sanitair en de elektrapunten.



**Jouw mening telt! Neem deel aan de
enquête Stichting Klantgericht Bouwen
(SKB) én BouwNU.nl!**

1. Het invullen van de enquête kost je tijdens het hele proces vier keer ca. 10 minuten tijd.
2. Bij de oplevering van je woning krijg je de mogelijkheid om jouw beoordeling (eventueel anoniem) op BouwNU.nl kenbaar te maken.
3. Je helpt toekomstige kopers en ons om onze dienstverlening te verbeteren.

Bedankt!

8,7

 **bouwnu.nl**



TECHNISCHE OMSCHRIJVING

Woonkamer:	verblijfsruimte
(Nacht-)Hal:	verkeersruimte
Meterkast:	meterruimte
Toilet:	toiletruimte
Slaapkamer(s):	verblijfsruimte
Badkamer(s):	badruimte
Technische ruimte:	techniekruijme

EDISON, onderdeel van het totale plan BLOSSEM Breda, bestaat uit een gebouw met 112 koop-eenheden verdeeld over zeven woonlagen, een gemeenschappelijke hoofdentree, een gemeenschappelijke fietsenberging op de begane grond en een collectieve semi openbare binnentuin. EDISON is gesitueerd aan de zuidzijde van het plan aan de Ettensebaan. De bewoners met een eigen (vaste) parkeerplaats parkeren in de naastgelegen ondergrondse stallingsgarage onder gebouwen Sierra en Redwood. De toegang tot deze stallingsgarage bevindt zich aan de oostzijde van gebouw Sierra.

Deze technische omschrijving heeft betrekking op de 112 koop-eenheden gelegen in EDISON, onderverdeeld in de volgende typen:

2 Stadswoningen type 1/1sp:
bouwnummers 0.13, 0.14

2 Stadswoningen type 2/2sp:
bouwnummers 0.12, 0.15

8 Stadswoningen type 3/3sp:
bouwnummers 0.05, 0.07, 0.09, 0.11, 0.16, 0.18, 0.20, 0.22

8 Stadswoningen type 4/4sp:
bouwnummers 0.06, 0.08, 0.10, 0.17, 0.19, 0.21

1 Stadswoning type 5:
bouwnummer 0.04

2 Stadswoningen type 6/6sp:
bouwnummers 0.03, 0.24

1 Stadswoning type 7:
bouwnummer 0.23

2 Entreewoningen type 8/8sp:
bouwnummers 0.02, 0.25

2 Entreewoningen type 9/9sp:
bouwnummers 0.01, 0.26

2 Appartementen type 10/10sp:
bouwnummers 2.35, 2.38

2 Appartementen type 11/11sp:
bouwnummers 2.36, 2.37

10 Appartementen type 12/12sp:
bouwnummers 2.30, 2.31, 2.32, 2.33, 2.34, 2.39, 2.40, 2.41, 2.42, 2.43

2 Appartementen type 13/13sp:
bouwnummers 2.29, 2.44

2 Appartementen type 14/14sp:
bouwnummers 2.28, 2.45

2 Appartementen type 15/15sp:
bouwnummers 2.27, 2.46

2 Appartementen type 16/16sp:
bouwnummers 3.55, 3.58

2 Appartementen type 17/17sp:
bouwnummers 3.56, 3.57

10 Appartementen type 18/18sp:
bouwnummers 3.50, 3.51, 3.52, 3.53, 3.54, 3.59, 3.60, 3.61, 3.62, 3.63

2 Appartementen type 19/19sp:
bouwnummers 3.49, 3.64

2 Appartementen type 20/20sp:
bouwnummers 3.48, 3.65

2 Appartementen type 21/21sp:
bouwnummers 3.47, 3.66

2 Appartementen type 22/22sp:
bouwnummers 4.75, 4.78

2 Appartementen type 23/23sp:
bouwnummers 4.76, 4.77

12 Appartementen type 24/24sp:
bouwnummers 4.69, 4.70, 4.71, 4.72, 4.73, 7.74, 4.79, 4.80, 4.81, 4.82, 4.83, 4.84

2 Appartementen type 25/25sp:
bouwnummers 4.68, 4.85

2 Appartementen type 26/26sp:
bouwnummers 4.67, 4.86

2 Appartementen type 27/27sp:
bouwnummers 5.92, 5.95

2 Appartementen type 28/28sp:
bouwnummers 5.93, 5.94

2 Appartementen type 29/29sp:
bouwnummers 5.91, 5.96

2 Appartementen type 30/30sp:
bouwnummers 5.90, 5.97

2 Appartementen type 31/31sp:
bouwnummers 5.89, 5.98

2 Appartementen type 32/32sp:
bouwnummers 5.88, 5.99

2 Appartementen type 33/33sp:
bouwnummers 5.87, 5.100

2 Topappartementen type 34/34sp:
bouwnummers 6.105, 6.108

2 Topappartementen type 35/35sp:
bouwnummers 6.106, 6.107

2 Topappartementen type 36/36sp:
bouwnummers 6.104, 6.109

2 Topappartementen type 37/37sp:
bouwnummers 6.103, 6.110

2 Topappartementen type 38/38sp:
bouwnummers 6.102, 6.111

2 Topappartementen type 39/39sp:
bouwnummers 6.101, 6.112

De realisatie van EDISON wordt uitgevoerd door Nederlandse Bouw Unie B.V. De terreininrichting van het openbaar gebied (buiten gebouwgrenzen) wordt door derden uitgevoerd.

Correspondentieadres: Nijverheidsweg 16, 4879 AR Etten-Leur.
De technische omschrijving vormt één geheel met de bijbehorende tekeningen.
Etten-Leur, november 2024

ALGEMEEN

Voorrang SWK-bepalingen

Ongeacht wat in deze technische omschrijving is bepaald, gelden onverkort de regelingen, reglementen en standaard voorwaarden, gehanteerd en voorgeschreven door SWK. Ingeval enige bepaling in deze technische omschrijving daarmee onverenigbaar mocht zijn ofwel nadeliger mocht zijn voor de verkrijger, prevaleren steeds de bovengenoemde bepalingen van het SWK.

Peil 'P' van de woning

Het peil van de woning waaruit alle hoogten worden gemeten, komt overeen met de bovenzijde van de afgewerkte begane grondvloer van de woning. De juiste hoogtemaat wordt bepaald in overleg met de dienst Bouw- en Woningtoezicht van gemeente Breda.

Grondwerk

De nodige grondwerken worden uitgevoerd voor funderingen, kabels, leidingen, beplanting en het straatwerk van het gebouw en de collectieve binnentuin.

TERREININRICHTING

Openbaar buitenterrein

Buiten de kavelgrenzen van het in de splitsing betrokken gebouw wordt het openbaar gebied voorzien van onder

andere bestrating, beplanting en verlichting op basis van het inrichtingsplan dat is overeengekomen met de gemeente Breda. De werkzaamheden in het openbaar gebied worden uitgevoerd in opdracht van Ontwikkelingscombinatie NBU/Maas-Jacobs B.V. (hierna te noemen: Ontwikkelingscombinatie). Het openbaar gebied wordt te zijner tijd overgedragen aan de gemeente Breda.

De locatie is een belangrijke schakel in de waterhuishouding van Breda. In nauwe samenwerking met de gemeente Breda is daarom een robuust watersysteem met een klimaatadaptieve inrichting van het woongebied ontwikkeld. Uitgangspunt hierbij is dat het hemelwater deels ondergronds en deels bovengronds (zichtbaar) wordt afgevoerd naar diverse bergingsvoorzieningen in en buiten het plangebied. Deze manier van bovengrondse waterafvoer, die steeds gebruikelijker wordt in Nederland, maakt dat bij hevige buien er meer water op straat zal blijven staan.

Het inrichtingsplan wordt in nauwe samenwerking met en onder toezicht van de gemeente opgesteld. Mede gezien de status van het ontwerp en de toetsing daarop maken wij een voorbehoud voor afwijkingen op de inrichting van het openbaar gebied ten opzichte van hetgeen in deze verkoopbrochure is opgenomen.

Collectieve binnentuin

De collectieve binnentuin wordt voorzien van beplanting, bestrating en diverse elementen conform het ontwerp van de landschapsarchitect.

Bezoekersparkeer-en

De bezoekersparkeerplaatsen van BLOSSEM worden, conform situatietekening, ondergebracht in het bovengrondse parkeershuis (ook wel 'mobiliteitshub') genaamd COPPER, gelegen aan de westzijde van het plan, langs de Tuinzigtaan.

(Erf)afscheidingen

Conform de plattegronden worden de buitenruimten van volgende woningen op de aangegeven positie deels voorzien van staaldraden met klimbeplanting:

- bouwnummer 0.03
- bouwnummer 0.04
- tussen bouwnummer 0.05 en 0.06
- tussen bouwnummer 0.07 en 0.08
- tussen bouwnummer 0.09 en 0.10
- tussen bouwnummer 0.11 en 0.12
- tussen bouwnummer 0.12 en 0.13
- tussen bouwnummer 0.14 en 0.15
- tussen bouwnummer 0.15 en 0.16
- tussen bouwnummer 0.17 en 0.18
- tussen bouwnummer 0.19 en 0.20
- tussen bouwnummer 0.21 en 0.22
- bouwnummer 0.23
- bouwnummer 0.24

Tussen de terrassen en het openbaar gebied wordt geen erfafscheiding aangebracht. Het waarborgen van de privacy wordt geregeld door een groene afbakening in het openbare gebied.

CONSTRUCTIE

Funderingen

Ten behoeve van het gebouw wordt een fundering op palen toegepast. De funderingsconstructie wordt bepaald door de

constructeur, aan de hand van de gemaakte sonderingen en opgestelde rapportages en uitgevoerd na goedkeuring van Bouw- en Woningtoezicht van de gemeente Breda.

Vloeren

De begane grondvloeren van het gebouw worden uitgevoerd in voldoende geïsoleerde systeemvloeren. De begane grondvloeren zijn voorzien van geïsoleerde kruipruiten voor het bereiken van de kruipruimte. De woningen op de begane grond krijgen een kruipruimte direct achter de voordeur.

Alles volgens tekeningen en berekeningen van de betreffende fabrikant. De verdiepingsvloeren van de onverwarmde ruimten grenzend aan de bovengesloten woningen worden, waar nodig, aan de onderzijde voorzien van isolatie met voldoende isolerend vermogen.

De vloeren van de wooneenheden worden afgewerkt met een zwevende dekvloer. De vloer in meterkasten, badkamers, toiletten en/of mogelijk in de technische ruimten, wordt afgewerkt met een massieve dekvloer.

De vloer van de fietsenstalling wordt voorzien van een massieve dekvloer.

Daken

De platte daken van het gebouw worden uitgevoerd in breedplaatvloeren met een betonnen druklaag. De daken worden voorzien van isolatie van voldoende dikte en bitumineuze dakbedekking. Het dak wordt daar waar mogelijk 'groen' uitgevoerd, door middel van het aanbrengen van geschikte beplanting. Door het aanbrengen van het groendak wordt regenwater vastgehouden (waterbuffer) en gelijkmatig afgegeven aan de omgeving, waardoor ook klimaatadaptatie plaats kan vinden. De dakopbouw op het dak heeft een waterbergende functie. De beplanting op het dak wordt bepaald door de landschapsarchitect. Onderhoud en instandhouding van het groene dak valt onder verantwoordelijkheid van de Vereniging van Eigenaars.

Dragende en woningscheidende wanden

Alle constructieve wanden worden uitgevoerd in beton. De woningscheidende wanden worden uitgevoerd als beton- en/of metalstudwand. De niet-dragende binnenspouwbladen worden uitgevoerd in houtskeletbouw element. Noot: Na oplevering van uw woning zullen deze houtskeletbouw elementen door het droogproces krimpen. Hierdoor zullen er krimpseurtjes ontstaan. Wij vragen u om met de wandafwerking hiermee rekening te houden.

Prefab beton

De volgende onderdelen worden uitgevoerd in prefab beton:

- De betonnen kolommen in de collectieve fietsenstalling van het gebouw;
- De betonnen kolommen onder de onderdoorgang aan de noordzijde van het gebouw;
- De betonnen buitenterrassen op de begane grond;
- De betonnen balkon/loggia's van de appartementen en bovenwoningen op de verdiepingen, voorzien van goten en opstanden waar nodig;
- De betonnen galerijen aan de binnenzijde van het gebouw;
- De betonnen banden in de gevel en aan de randen van de

balkons/loggia's;

- De betonnen trappen in het hoofdtrappenhuis, voorzien van antislip;
- De betonnen bordessen van het hoofdtrappenhuis die niet op vloerniveau hangen, voorzien van antislip;
- Waar nodig, de betonnen lateien conform opgave constructeur.

Staalconstructies

Stalen liggers, hoeklijnen, kolommen worden waar nodig toegepast volgens tekeningen en berekeningen van de constructeur.

GEVELS

Buitengevels

De buitengevels aan de buitenzijde en de binnenzijde van het gebouw worden uitgevoerd in een gevelsteen die wordt vastgesteld door de architect. In het buitengevelmetselwerk worden voldoende open stootvoegen aangebracht ten behoeve van de ventilatie/afwatering van de spouw. In het metselwerk worden de nodige voorzieningen opgenomen zoals metselwerkondersteuningen, dilatatievoegen, verankeringen, lateien, kunststofslabben en dergelijke. De vullingen tussen de kozijnen worden uitgevoerd in aluminium beplating. De gevels van de onderdoorgangen in de lange zijden van het gebouw worden uitgevoerd in een metalen beplating en afgewerkt in een rode kleur. Daar waar op de tekeningen aangegeven wordt achter deze wand een trafo ruimte opgenomen. Voor de isolatie van de buitengevels wordt, waar nodig, isolatiemateriaal van voldoende dikte en met voldoende isolerend vermogen toegepast.

Kozijnen, ramen en deuren

Alle buitenkozijnen, ramen en deuren in de gevels aan de buitenzijde van het gebouw worden uitgevoerd in aluminium. Alle buitenkozijnen, ramen en deuren in de gevels van de binnenzijde van het gebouw worden uitgevoerd in hout. De kozijnen en deuren van de hoofdentree worden uitgevoerd in aluminium. De kozijnen en ramen van de algemene ruimten en de gezamenlijke fietsenstalling zijn waar nodig voorzien van ventilatiroosters. De houten buitendeurkozijnen van de gezamenlijke fietsenberging worden voorzien van hoekbeschermers. Deuren worden, daar waar op tekening aangegeven, voorzien van een glasopening.

In de bouwnummers 0.02, 0.24, 2.45, 3.65, 4.85 en 5.99 worden speciale comfortboxen aangebracht in het buitenkozijn van de slaapkamer die georiënteerd is aan de Zuid- westzijde, zodat spuien van de ruimte mogelijk is en waarbij het omgevingsgeluid wordt gedempt.

Onder de houten buitenkozijnen, die tot vloerpeil/maaiveld doorlopen worden aan de buitenzijde kunststeen dorpels aangebracht.

De woningtoegangsdeurkozijnen van de woningen worden uitgevoerd in hout. De woningtoegangsdeuren worden uitgevoerd als houten stompe dichte deuren en zijn voorzien van een deurspion. De deur is, daar waar door regelgeving voorgeschreven, voorzien van een vrijloopdeurdranger aangestuurd door een rookmelder.

Beglazing

In de raam- en deuropeningen van de buitenkozijnen en -deuren

van de woningen wordt isolerende beglazing geplaatst. Daar waar nodig worden de kozijnen die doorlopen tot op vloerniveau uitgevoerd met doorvalveilig en/of letselwerend glas.

Hang- en sluitwerk

De draaiende delen in de buitengevelkozijnen worden waar nodig voorzien van inbraakwerend hang- en sluitwerk. Scharnieren, sloten, schilden en kruiken worden uitgevoerd in licht metalen uitvoering van solide kwaliteit. Ook de scharnieren, sloten, schilden en kruiken van de (algemene) binnendeuren worden uitgevoerd in licht metalen uitvoering van solide kwaliteit.

Postkasten en bellentableau

Nabij de hoofdentree wordt een digitaal belpaneel en de benodigde camera(s) voor de videofooninstallatie aangebracht. De postkasten worden opgenomen in de metalen wand in de onderdoorgang aan de westzijde van het gebouw.

Buitschilderwerk

Het buitenschilderwerk van alle houten kozijnen, ramen, deuren en gevelbetimmeringen wordt dekkend in kleur aangebracht. Het een en ander conform het schilderadvies van de verleverancier.

Hemelwaterafvoeren

Alle hemelwaterafvoeren die in het zicht worden gemonteerd, worden uitgevoerd in aluminium en voorzien van de benodigde beugels. Alle overige hwa's worden uitgevoerd in pvc. Daar waar nodig worden er noodoverlopen en stankafsluiters aangebracht. De hemelwaterafvoeren van de (glaswas)balkons worden aangesloten op de vuilwaterafvoer, conform het gemeentelijk beleid.

BINNENINRICHTING

Binnenwanden

Alle niet-dragende binnenwanden worden uitgevoerd in cellenbeton, in dikte zoals aangegeven op tekening en opbouw conform opgave leverancier. Indien nodig worden metalstud voorzetwanden, al dan niet voorzien van isolatie, toegepast conform opgave leverancier. De niet-dragende woningscheidende wanden worden uitgevoerd als metalstudwand conform opgave leverancier. De binnenwanden van de hoofdentree, liftkernen en trappenhuis zijn van beton en worden afgewerkt volgens een nader door de (interieur-) architect te bepalen afwerking.

Verlaagde plafonds

Daar waar op de verkooptekeningen aangegeven worden verlaagde plafonds toegepast voorzien van de benodigde isolatie en afgewerkt met gipsbeplating. Deze beplating zal worden voorzien van spuitwerk.

Binnendeurkozijnen en -deuren

De binnendeurkozijnen in de woningen worden uitgevoerd als stalen nastelkozijnen zonder bovenlichten. De binnendeurkozijnen van de woningen worden voorzien van fabrieksmatig afgelakte stompe deuren. De deuren van de meterkasten worden onder- en bovenin voorzien van de benodigde ventilatiroosters. Indien de techniekruimte grenst aan een verblijfsgebied wordt de binnendeur uitgevoerd als een zogeheten zware deur en wordt voorzien van een valdorpel. Indien er bij de stadswoningen een open verbinding is tussen de woonkamers en de slaapkamers,

worden de binnendeuren van de slaapkamers uitgevoerd als een zogeheten zware deur met valdorpel.

Trappen en balustraden

De hoofdtrap met bordessen wordt uitgevoerd in (prefab) beton met metalen leuning(en) en hekwerken waar nodig. De trappen aan de galerijen worden uitgevoerd als stalen trappen en eveneens voorzien van metalen leuning(en) en hekwerken waar nodig. De balustrades op de balkons en de galerijen worden uitgevoerd als spijlenhekwerk met balusters. In de lifthal op de zesde verdieping wordt een toegangsluik met een trap gerealiseerd voor toegang tot het dak. Uitvoering trap nader te bepalen.

Bij de woningtypen 1/isp wordt de trap van de begane grond tot aan de eerste verdieping uitgevoerd als wit voorbehandelde gesloten vuren houten trap met fabrieksmatig transparant gelakte leuningen.

Bij de woningtypen 2/2sp, 3/3sp, 4/4sp, 6/6sp, 7, 8/8sp, 9/9sp wordt de trap van de begane grond tot aan de eerste verdieping uitgevoerd als wit voorbehandelde gesloten vuren houten trap met fabrieksmatig transparant gelakte leuningen en een wit voorbehandelde vuren houten traphek.

Bij woningtype 5 wordt de trap van de begane grond tot aan de eerste verdieping uitgevoerd als een wit voorbehandelde open vuren houten trap met fabrieksmatig transparant gelakte leuningen en een wit voorbehandelde vuren houten traphek.

Dorpels en vensterbanken

Bij kozijnen die tot op de vloer doorlopen worden geen vensterbanken toegepast. Onder de raamkozijnen die niet tot op vloerniveau doorlopen worden kunststeen vensterbanken toegepast. Onder de buitendeurkozijnen die direct aansluiten op maaiveld wordt, waar nodig, een kunststeen buitendorpel aangebracht. De binnendeurkozijnen van de natte ruimten worden voorzien van een kunststeen dorpel.

Stuc- en spuitwerk

Boven de wandtegels van het toilet wordt spuitwerk aangebracht. De wanden van de meterkast en technische ruimte worden niet afgewerkt. De overige binnenwanden worden behangklaar (groep 3, TBA-Tabelkaart 2, maart 2018) opgeleverd. Er wordt geen behang aangebracht. Alle betonnen binnenplafonds van de woningen worden voorzien van spuitwerk, met uitzondering van de meterkast. De v-naden aan de onderzijde van de betonvloeren worden niet dicht gezet en blijven na het spuitwerk zichtbaar.

Afwerking algemene ruimten

De vloer in de hoofdentree wordt afgewerkt met een schoonloopmat en tegelvoer conform opgave (interieur) architect. De vloeren in de lifthal op de verdiepingen worden voorzien van een projecttapijt met een plint. De tussenbordessen van de trappenhuisen blijven onafgewerkt. De wanden van de hoofdentree en de trappenhuisen worden voorzien van renovies behang en sauswerk.

De vloeren van de gezamenlijke fietsenberging en scootmobielstalling worden voorzien van een vloercoating in een

nader te bepalen kleur. De wanden van de fietsenberging worden voorzien van sauskwerk uitgevoerd in een nader te bepalen kleur.

De plafonds van de (binnen)ruimten die bestemd zijn voor algemeen gebruik worden waar nodig geïsoleerd d.m.v. isolatie met voldoende isolerend en/of akoestisch vermogen.

Tegelwerken

De toiletten en badkamers worden voorzien van tegels van het merk Villeroy & Boch, de vloertegels (45 x 45 cm leverbaar in vier kleuren) en wandtegels (40 x 25 cm liggend aangebracht, leverbaar in de kleur wit mat en glans) worden niet strokend aangebracht. E.e.a. conform monsterborden. De wandtegels worden in de toiletten aangebracht tot een hoogte van circa 1,50 m en in de badkamer tot aan het plafond. Daarnaast heb je de mogelijkheid om in de projectshowroom, tegen verrekking, een ander tegelpakket samen te stellen. Wij raden je aan om vooraf een afspraak in te plannen zodat de projectshowroom in de gelegenheid is om de tijd, benodigd voor een goed advies, voor jou te reserveren.

Binnenschilderwerk

Het houtwerk (kozijnen, ramen, deuren, afsluitingen en kopafdekplaten) van de woning wordt éénmaal voorbehandeld. Op basis van de huidige wet- en regelgeving mag het binnenschilderwerk alleen worden uitgevoerd met verfproducten op waterbasis. Praktisch gezien leveren deze producten tijdens de afbouwfase (vanwege temperatuur en vochtigheid) dekkings- en drogingsproblemen op. Om deze reden zullen wij het binnenschilderwerk van de woningen éénmaal op de bouwplaats voorbehandeld opleveren. In verband met de voorgeschreven voorbehandeling kun je alleen (laten) afschilderen met een watergedragen verf-systeem.

De (mogelijk) in het zicht blijvende riolerings- en waterleidingen in toiletten worden niet behandeld. Het leidingwerk in de meterkast en technische ruimte blijft onbehandeld.

Het houtwerk (kozijnen, ramen, deuren, afsluitingen en kopafdekplaten) van de ruimten die zijn bestemd voor algemeen gebruik wordt dekkend in kleur behandeld.

Aftimmerwerk

Daar waar nodig worden houten aftimmerlijsten en -stroken aangebracht. Onder andere ter plaatse van aansluitingen van de buitenkozijnen met wanden en plafonds. Er worden geen vloerplinten aangebracht.

De achter- en zijwanden van de meterkast (elektra, water, communicatie) worden voorzien van een houten meterkastbord. De opstelplaats van de afleverset van de WKO, in de technische ruimte, wordt ook voorzien van een houten bord.

Keukeninrichting

Standaard wordt er geen keuken aangebracht. De keukens op de verkooptekeningen zijn ter illustratie weergegeven.

De keuken vormt echter een belangrijk onderdeel van je woning. Daarom bieden wij je de mogelijkheid om in de showroom van Bruynzeel Keukens te Breda een keuken naar wens samen te stellen. Bruynzeel Keukens monteert deze vervolgens conform

jouw verzoek vóór of na oplevering van de woning. Wij raden je aan om vooraf een afspraak in te plannen, zodat Bruynzeel Keukens in de gelegenheid is de benodigde tijd voor een goed advies voor jou te reserveren.

Standaard zijn de appartementen voorzien van een aantal installatiepunten, zogeheten nulpunten. Op de verkooptekening zijn alleen de aansluitpunten boven het keukenblad weergegeven. De nulpunten ten behoeve van de keuken (onder aanrechtblad en/of achter kastelementen) zijn daarop niet aangegeven, maar worden wel gerealistiseerd. De tekening met nulpunten wordt verstrekt na afstemming met de installateurs, tijdens de voorbereidingsfase van het project. Je kunt geen rechten ontlenen aan het aantal, de plaats en de afmeting van de elektrapunten zoals deze op de verkooptekeningen zijn aangegeven.

De installatiepunten zijn standaard voorbereid op vijf (inbouw) apparaten (recirculatieafzuigkap, elektrische kookplaat, vaatwasser, koelkast en combi-magnetron. Indien je wenst af te wijken van bovengenoemde standaard aangegeven nulpunten, door verplaatsing en/of wijziging in aantallen daarvan, zullen eventuele meerkosten hiervoor door de kopersbegeleiding inzichtelijk worden gemaakt na aankoop van de keuken.

Indien de keuken niet bij Bruynzeel Keukens wordt afgenomen, zullen de installatiepunten volgens de standaard nultekening worden aangebracht. De voedingen en aansluitpunten worden dan afgedopt opgeleverd. In dit geval kan de keuken pas na oplevering worden geplaatst. Indien je geen keuken laat plaatsen, is het mogelijk dat het plaatselijke nutsbedrijf geen water levert. In dat geval dien je zelf een keuring aan te vragen bij het nutsbedrijf waarna de watermeter kan worden aangesloten.

Keukentekeningen van derden worden uitsluitend in behandeling genomen indien er goede en volledige (installatie)tekeningen aangeboden worden, voorzien van maatvoering en dergelijke. De kopersbegeleiding zal dan een aanbieding maken voor het verplaatsen en/of wijzigen in aantallen van de aansluitpunten (indien gevraagde wijzigingen technisch mogelijk zijn). Daarnaast worden door de kopersbegeleider coördinatie-/verwerkingskosten in rekening gebracht voor het verwerken van keuken-/installatietekeningen van derden.

INSTALLATIES

Technische ruimten

De op de plattegronden aangegeven ruimten voor 'techniek' zijn bedoeld als opstelplaats voor installaties o.a. WTW-unit, afleverset, expansievat en/of vloerverwarmingsverdelers. De genoemde installaties worden vanuit aangrenzende leidingschachten gevoed met leidingen en/of kanalen die in de ruimte in het zicht lopen. Door de aanwezigheid van de installaties, leidingen en/of kanalen kan het voorkomen dat er in de technische ruimte een beperkte vrije ruimte overblijft als bijvoorbeeld bergruimte. De exacte indeling van de technische ruimte wordt tijdens de technische uitwerking nader in overleg met de installateurs bepaald. De daadwerkelijke locatie van de installaties kan dan ook afwijken van de tekening.

Riolering

De aanleg- en aansluitkosten van de riolering en de kosten van de in gebruikstelling zijn in de koop-/aanneemsum inbegrepen.

Er wordt een gescheiden rioleringssysteem toegepast. Het hemelwater van het dak wordt eerst via het robuust watersysteem ondergronds en/of bovengronds afgevoerd naar de diverse bergingsvoorzieningen in het plangebied. Bij hevige neerslag wordt het teveel aan water afgevoerd naar de bergingsvoorzieningen buiten het plangebied en/of de schoonwaterriolering. De rioleringsleidingen worden uitgevoerd in kunststof en hebben voldoende doorsnede. Het rioleringssysteem wordt ontluucht en voorzien van de nodige stankafsluiters, onstopingsmogelijkheden en hulpstukken. De afvoer van de diverse lozingstoestellen worden uitgevoerd in hittebestendig materiaal.

Sanitair

Het sanitair (in witte uitvoering) wordt met de nodige stankafsluiters aangesloten op de riolering. Het sanitair pakket zoals hierna beschreven, is te bezichtigen in de showroom van Van Munster te Zwijndrecht. Ook hier geldt dat wanneer het standaard sanitair niet geheel naar jouw smaak en/of keuze is, je uiteraard de mogelijkheid hebt om tegen verrekking een alternatieve keuze samen te stellen. Wij raden je aan om vooraf een afspraak in te plannen zodat de projectshowroom in de gelegenheid is om de tijd, benodigd voor een goed advies, voor jou te reserveren.

Het standaard sanitair is van het merk Geberit (serie 300 basic) en de kranen zijn van het merk Grohe tenzij hieronder anders vermeld.

Het standaard pakket bestaat uit:

Toiletruimte:

- Vrijhangend toilet met inbouwreservoir en softclose closetzitting;
- Fonteinje met Grohe Concetto fontein kraan.

Badkamer (woningtype 1/1sp, 2/2sp, 10/10sp, 12/12sp, 13/13sp, 14/14sp, 16/16sp, 18/18sp, 19/19sp, 20/20sp, 22/22sp, 25/25sp, 27/27sp, 29/29sp, 30/30sp, 31/31sp, 32/32sp, 34/34sp, 36/36sp, 37/37sp, 38/38sp):

- Twee wastafels met Grohe Concetto wastafelkraan en twee rechthoekige spiegels;
- Douche met draingoot, een thermostatische douchemengkraan, glijstang, doucheslang en handdouche, zonder douchescherm;
- Kunststof ligbad, een thermostatische badmengkraan, wanddouchehouder, doucheslang en handdouche;
- Vrijhangend toilet met inbouwreservoir en softclose closetzitting.

Badkamer (woningtype 3/3sp, 4/4sp, 6/6sp, 7, 15/15sp, 33/33sp, 39/39sp):

- Wastafel met Grohe Concetto wastafelkraan en rechthoekige spiegel;
- Douche met draingoot, een thermostatische douchemengkraan, glijstang, doucheslang en handdouche, zonder douchescherm;
- Vrijhangend toilet met inbouwreservoir en softclose closetzitting.

Badkamer (woningtype 5, 11/11sp, 17/17sp, 23/23sp, 24/24sp, 28/28sp, 35/35sp):

- Twee wastafels met Grohe Concetto wastafelkraan en twee rechthoekige spiegels;
- Douche met draingoot, een thermostatische douchemengkraan, glijstang, doucheslang en handdouche, zonder douchescherm;

- Vrijhangend toilet met inbouwreservoir en softclose closetzitting.

Badkamer (woningtype 8):

- Twee wastafels met Grohe Concetto wastafelkraan en twee rechthoekige spiegels;
- Douche met draingoot, een thermostatische douchemengkraan, glijstang, doucheslang en handdouche, zonder douchescherm.

Badkamer (woningtype 9/9sp):

- Twee wastafels met Grohe Concetto wastafelkraan en twee rechthoekige spiegels;
- Douche met draingoot, een thermostatische douchemengkraan, glijstang, doucheslang en handdouche, zonder douchescherm;
- Kunststof ligbad, een thermostatische badmengkraan, wanddouchehouder, doucheslang en handdouche.

Badkamer (woningtype 21/21sp, 26/26sp, 27/27sp, 34/34sp, 36/36sp, 37/37sp, 38/38sp):

- Wastafel met Grohe Concetto wastafelkraan en rechthoekige spiegel;
- Douche met draingoot, een thermostatische douchemengkraan, glijstang, doucheslang en handdouche, zonder douchescherm.

Casco oplevering van de badkamer en/of toiletruimte is in een appartementengebouw niet mogelijk. Er zal dus te allen tijde sanitair en tegelwerk aangebracht moeten worden.

Waterinstallatie De aanleg- en aansluitkosten van de waterinstallatie en de kosten van de in gebruikstelling zijn in de koop-/aanneemsum inbegrepen. De koudwaterleiding wordt aangelegd vanaf de watermeter, die geplaatst is in de meterkast van de woning. De waterleiding is afsluit- en aftapbaar.

In de woningen worden de onderstaande koudwatertappunten aangesloten:

- Closetcombinatie in de toiletruimte;
- Fontein kraan in de toiletruimte;
- Keukenmengkraan in de keuken (indien gekozen wordt voor een keuken bij de projectshowroom);
- Vaatwasser in de keuken (indien gekozen wordt voor een keuken bij de projectshowroom);
- Wastafelmengkraan/-kranen in de badkamer(s);
- Douchemengkraan in de badkamer(s);
- Badmengkraan in de badkamer (bij de typen waar een bad geplaatst wordt);
- Closetcombinatie in de badkamer;
- Tapkraan t.b.v. de wasmachine.

De volgende warmwatertappunten worden aangesloten:

- Keukenmengkraan in de keuken (indien gekozen wordt voor een keuken bij de projectshowroom);
- Wastafelmengkraan/-kranen in de badkamer en eventuele doucheruimte;
- Douchemengkraan in de badkamer en eventuele doucheruimte;
- Badmengkraan in de badkamer (bij de typen waar een bad geplaatst wordt).





Bij gelijktijdig gebruik van meerdere tappunten, kan de waterdruk en de temperatuur van het tapwater teruglopen.

Indien je geen keuken afneemt bij de projectshowroom, worden de leidingen van de keuken afgedopt opgeleverd.

Ventilatie

De woningen zijn voorzien van een gebalanceerd mechanisch ventilatiesysteem met warmterugwinning. De warmte in de afvoerlucht wordt voor een groot gedeelte teruggewonnen. De voorverwarmde toevoerlucht (enkel door de gebalanceerde mechanische ventilatie) zorgt voor een comfortabele, tochtvrije en energiezuinige manier van ventileren.

Het systeem bestaat uit een ventilatorunit, die via een kanalenstelsel lucht toe- en afvoert in de woning. De centrale ventilator waar de toe- en afvoerkanalen bij elkaar komen, zorgt ervoor dat de warmte uit de afgevoerde lucht wordt overgedragen aan de verse toegevoerde buitenlucht. Dit wordt warmterugwinning (WTW) genoemd. De afvoer- en toevoerlucht komen niet met elkaar in contact, alleen de warmte wordt overgedragen. Het systeem wordt gebalanceerd genoemd omdat er, ter voorkoming van onder- en overdruk in de woning, evenveel lucht toegevoerd als afgevoerd wordt. De toegevoerde verse lucht wordt eerst gefilterd voordat het in de woonkamer en slaapkamers wordt ingeblazen. Deze filters dienen regelmatig te worden gereinigd of vervangen volgens de aanwijzingen van de fabrikant.

De WTW-installatie wordt bediend met een 3-standenschakelaar in de keuken.

De posities van de inblaas- en afzuigventielen worden in overleg met de installateur door de aannemer bepaald. De aanzuiging van lucht geschiedt door middel van kanalen direct vanaf het dakvlak of de gevel. De op de plattegrond aangegeven plaats van de WTW-unit in de woning is indicatief. De juiste plaats wordt bij de nadere technische uitwerking van de installaties bepaald. Bij nadere uitwerking van het kanalenverloop van de mechanische ventilatie kan naar voren komen dat in bepaalde ruimten leidingen onder het plafond, dus in het zicht, moeten worden aangebracht. Indien deze leidingen zich in verblijfsruimten bevinden, zullen deze worden voorzien van een afblimring.

De woningen worden geschikt gemaakt voor toepassing van een condensdroger, er worden hiervoor dus geen afzuigpunten voorzien.

Voor de keukens is een wandcontactdoos voorzien voor een recirculatie afzuigkap. Een afblaaskanaal rechtstreeks naar buiten is niet voorzien en is niet mogelijk, hier dient men rekening mee te houden bij de aanschaf van een keuken.

De ruimten waarin de lucht wordt afgezogen:

- Keuken;
- Toilet;
- Badkamer;
- Eventuele doucheruimte;
- Ruimte waarin de wasmachine geplaatst wordt.

De ruimten waarin de lucht wordt ingeblazen:

- Woonkamer;
- Slaapkamers;
- Techniekrumtes die grenzen aan een verblijfsruimte.

Overige voorzieningen:

- Dakdoorvoeren en/of geveldoorvoeren, uitgevoerd in metaal en/of kunststof t.b.v. mechanische ventilatie (toe- en afvoer);
- Dakdoorvoer ten behoeve van rioolontluchting;
- Alle verblijfsruimten zijn te spuien via te openen delen in de gevel;
- Ventilatievoorzieningen aan de boven- en onderzijde van de meterkast.

Ventilatie algemene ruimten

De collectieve fietsenberging en de hoofdentree worden geventileerd met natuurlijke toevoer en mechanische afvoer. De lifthal en trappenhuizen worden geventileerd met een mechanische afvoer. De toevoer van lucht geschiedt door roosters nabij de hoofdentree.

Verwarming, koeling en warmwatervoorziening

Door Essent Infrastructure Solutions BV (EIS) zal een collectieve duurzame energievoorziening op basis van Warmte Koude Opslag (WKO) worden gerealiseerd en geëxploiteerd. De energievoorziening waarop alle appartementen/woningen en overige te verwarmen gebouwen in BLOSSEM worden aangesloten is gelegen in een aparte ruimte in de ondergrondse stallingsgarage onder gebouw SIERRA. De collectieve duurzame energievoorziening voorziet in de levering van verwarming, verkoeling en warm tapwater voor jouw woning.

De energievoorziening wordt aangesloten op collectieve warmte/koude bronnen gelegen in het (semi)openbaar gebied. De positie van de bronnen is in overleg met Essent en de Ontwikkelingscombinatie bepaald. De WKO-installatie, onder andere de afleverset (inclusief de warmtewisselaar) in jouw woning, blijft eigendom van Essent. Onder andere voor deze voorzieningen betaal je maandelijks een vaste bijdrage (vastrecht).

De berekening van de capaciteit van de WKO-installatie zal overeenkomstig de eisen van de ISSO publicatie 51 worden bepaald. De Garantie- en waarborgregeling 2024 inclusief Garantiesupplementen Modules I en II-A zijn hierbij van toepassing op de verwarmings- en tapwaterinstallatie. Voor de plaatsing van de afleverset wordt een opstelling in de technische ruimte van de woning gerealiseerd. De juiste plaats van de componenten en van de verdeelset(s) van de vloerverwarming/-verkoeling zal bepaald worden bij de nadere technische uitwerking.

De WKO-installatie wordt uitgevoerd met vloerverwarming als hoofdverwarming. De maximale warmteweerstand van de toe te passen vloerbedekking mag niet te hoog zijn (RC vloerafwerking < 0,09m²K/W, advies < 0,05 m²K/W). Hoe lager de RC-waarde, hoe sneller de vloerverwarming werkt en hoe lager de energiekosten.

De toepassing van vloerverkoeling heeft ook invloed op de keuze van jouw vloerafwerking. De leverancier van de vloerafwerking kan je adviseren over de juiste keuze bij vloerverwarming en -verkoeling. De badkamers worden naast vloerverwarming

voorzien van een (elektrische) radiator. De temperatuurregeling vindt plaats door middel van een thermostaat in de woonkamer en slaapkamer(s). De vloerverwarming van de badkamer loopt mee met de thermostaat in de woonkamer.

Onderstaande temperaturen worden behaald bij een gelijktijdige en continue verwarming, ook bij (langdurige) afwezigheid zoals bijvoorbeeld vakanties, van alle vertrekken:

• Woonkamer en keuken	22 °C
• Badkamer	22 °C
• Doucheruimte	22 °C
• Slaapkamer(s)	22 °C
• (Nacht)hal	18 °C
• Toiletruimte	18 °C
• Technische ruimte	18 °C

De collectieve fietsenberging wordt niet verwarmd. Ook de overige algemene ruimten (o.a. entreehal, liften en lifthal) worden niet verwarmd.

Elektrische installatie

De elektraleidingen worden door het nutsbedrijf aangebracht tot in de meterkast van de woning. In de meterkast wordt door het nutsbedrijf een elektrameter geplaatst. De elektrische installatie wordt door de installateur aangelegd vanuit de meterkast, verdeeld over groepen naar de diverse aansluitpunten, volgens de voorschriften van het leverend elektriciteitsbedrijf en NEN 1010.

De leidingen worden zover mogelijk weggewerkt, behalve in de meterkast, technische ruimte en/of gezamenlijke fietsenberging. Het schakelmateriaal en de geaarde wandcontactdozen worden uitgevoerd als inbouw, in de kleur wit. De schakelaars worden aangebracht op circa 1.050 mm + vloer. Wandcontactdozen worden in de woning op circa 300 mm + vloer aangebracht, met uitzondering van de wandcontactdozen boven het aanrechtblad, in combinatie met een schakelaar en/of met een specifieke functie, bijvoorbeeld t.b.v. een koelkast (deze worden op afwijkende hoogten geplaatst). Ook de hoogte van de thermostaat (circa 1.500 mm + vloer) en videofooninstallatie (circa 1.500 mm + vloer) zijn afwijkend.

Vanuit constructief oogpunt kunnen elektravoorzieningen niet of beperkt in constructieve penanten van de dragende binnenspouwbladen van de gevels worden geplaatst. In een aantal gevallen worden de elektrapunten in deze binnenspouwbladen boven elkaar aangebracht, zodat het draagvermogen van die spouwbladen blijft voldoen. Wij attenderen je erop dat de mogelijkheden voor het plaatsen van eventueel gewenste extra installatiepunten in deze penanten zeer beperkt zijn.

Voor de indicatieve plaats en het aantal elektrapunten verwijzen wij naar de plattegronden in deze verkoopbrochure. De nulpunten ten behoeve van de keuken (onder aanrechtblad en/of achter kastelementen) zijn daarop niet aangegeven, maar worden wel gerealiseerd. Je kunt geen rechten ontleenen aan het aantal, de plaats en de afmeting van de elektrapunten zoals deze op de verkooptekeningen zijn aangegeven. Indien de voorschriften leiden tot wijzingen en/of afwijkingen, zullen aanpassingen worden doorgevoerd zonder dat hiervoor verrekening, van welke aard dan ook, plaatsvindt.

Appartementen en woningen:

De appartementen en woningen worden standaard voorzien van:

- De vereiste rookmelders;
- Videofoon met aansluiting op de videofooninstallatie op de begane grond;
- Een beldrukker naast de voordeur;
- Een buitenlichtpunt met armatuur naast de voordeur;
- Een buitenlichtpunt met armatuur op het balkon;
- Onbedrade aansluiting in de keuken voor een boiler;
- Bedrade aansluiting in de keuken voor elektrisch koken;
- Bedrade aansluiting voor een wasmachine en condensdroger.

Algemene ruimten:

De ruimten die bestemd zijn voor algemeen gebruik worden conform de voorschriften voorzien van energie-efficiënte (nood) verlichtingsarmaturen en stopcontacten. De verlichting zal worden aangesloten op de algemene meterkast.

Liftinstallatie:

Er wordt een personenliftcombinatie aangebracht volgens de eisen en normen van het Nederlandse Liftinstituut. De liftcabine zal als volgt afgewerkt worden, te weten:

- Kooiafsluiting door middel van metalen telescoopdeuren;
- Leuning en spiegel;
- Plafond met verlichting;
- Vloer bekleed met standaard vloerafwerking;
- Wanden met kunststof beplating;
- Bedieningsknoppen met RVS dekplaat;
- Standaardwijzer;
- Noodsignaal inrichting en verlichting.

De liftinstallatie wordt verplicht aangesloten op een GSM-verbinding via een Simkaart. De Simkaart wordt door de VvE verstrekt. De afsluitkosten, abonnements- en verbruikskosten komen geheel voor rekening van de nog op te richten Vereniging van Eigenaars. De Vereniging van Eigenaars dient de Simkaart tijdig te verstrekken volgens een door de aannemer op te geven specificatie.

Telefoon & CAI:

De woningen worden voorzien van onbedrade aansluitmogelijkheden voor telefoon en CAI in de woonkamer en de (hoofd)slaapkamer. De aansluitkosten voor telefoon en CAI zijn niet opgenomen in de aanneemsom zoals vermeld in de koop-/aannemingsovereenkomst. De aansluitingen dien je zelf aan te vragen en te (laten) verzorgen. Hetzelfde geldt voor de afmontage van aansluitingen of het aanleggen van signaalversterkers en/of telefooncentrales in de meterkast.

PV-panelen:

Binnen de nieuwe wet- en regelgeving (BENG), is het gebouw in basis niet voorzien van PV-panelen. Om de bewoners en de VvE in de toekomst toch de mogelijkheid te geven om PV-panelen aan te sluiten op de woningen en/of de collectieve voorziening, worden (loze) dakdoorvoeren in het dak tot in de woning gerealiseerd.

De ventilatiekanalen, ventilatieschoorstenen, rioolontluchtingen, hemelwaterafvoeren, aanlijnbeveiligingen en looppaden op het dak blijven gehandhaafd conform het ontwerp van de installateur. Bij de toepassing van PV-panelen dient de

instandhouding van het groendak in acht te worden genomen. Dit betekent onder andere dat de PV-panelen verder uit elkaar worden gelegd, zodat er voldoende licht en lucht onder de panelen op het sedumdak komt.

NBU realiseert ook één loze leiding vanaf het dak (inclusief dakdoorvoer) via een schacht naar de CVZ-kast, zodat de VvE de mogelijkheid heeft om PV-panelen aan te sluiten op de algemene elektra-aansluiting van het gebouw.

Conform de splitsingsakte met splitsingstekeningen behoort het dak tot de gemeenschappelijke ruimte, eigendom van de VvE. Bij oplevering zal NBU de revisietekening van het gerealiseerde dakplan verstrekken aan de VvE. Hiermee kan de VvE een legplan van PV-panelen (laten) bepalen, offertes aanvragen bij installateurs en opdracht verstrekken aan een installateur voor het realiseren van PV-panelen. De VvE kan daarbij zelf sturen op het legplan, de kosten, elektra-opbrengsten, garanties en de levensduur van de PV-installatie.

Met bovenstaande loze voorzieningen blijft het mogelijk om PV-panelen achter de elektra-meter van de woningen aan te sluiten. Het advies vanuit NBU is het breukdeel conform de splitsing te gebruiken voor de verdeling van het aantal PV-panelen per woning, afgerond op hele aantallen. Daarnaast is het mogelijk om PV-panelen aan te sluiten op de algemene elektra-aansluiting van het gebouw.

TOT SLOT

Subsidies

De Ontwikkelingscombinatie heeft vele duurzame gebouwen ontwikkeld. De bouw van een duurzaam gebouw brengt extra bouw- en installatiekosten met zich mee. Indien tijdens de nadere technische uitwerking blijkt dat bepaalde getroffen voorzieningen in aanmerking komen voor subsidie, zal deze subsidie aangevraagd en ontvangen worden door de Ontwikkelingscombinatie en worden deze niet in mindering gebracht op de koopsom.

Huishoudelijk afval

Restafval, plastic & drankpak, oud papier en GFT-afval dient door de koper op door de gemeente te stellen voorwaarden te worden ingezameld en aangeboden. Afval dient te worden aangeboden bij de ondergrondse containers die door de gemeente in het openbaar gebied worden voorzien. De Ontwikkelingscombinatie is niet verantwoordelijk voor de uitgangspunten en het beleid rondom afvalinzameling.

Schoonmaken en oplevering

Tijdig voor de oplevering worden de kopers schriftelijk op de hoogte gesteld van de definitieve datum en het tijdstip van de oplevering. De gehele woning wordt 'bezemschoon' opgeleverd, behalve het sanitair, de tegelwerken en de glasruiten. Deze worden schoon opgeleverd. Het (eventueel) bij de woning behorende terrein wordt ontdaan van bouwvuil en puinresten. De energiekosten ten behoeve van het beproeven van de installaties voor de oplevering/sleuteluitreiking zijn voor rekening van de koper(s), maar reeds verrekend in de koopsom. Na oplevering bevat de woning en de verwerkte bouwmaterialen nog veel bouwvocht. Dit vocht zal na oplevering d.m.v.

verwarming en ventilatie uit de constructie moeten drogen. Door dit droogproces zullen er kringscheuren ontstaan in de toegepaste bouwmaterialen en onderlinge aansluitingen. Met de keuze en wijze van afwerking van vloeren, wanden en plafonds dient u hiermee rekening te houden. Dergelijke kringscheuren vallen buiten de garantie.

Wijzigingen tijdens de bouw/algemene disclaimer:

- Alle wijzigingen in opdracht van de ondernemer en/of in opdracht van de koper(s) verstrekt, moeten voldoen aan het gestelde in de betreffende artikelen van de Algemene Voorwaarden, behorend bij de overeenkomst.
- Deze brochure is nauwkeurig en met zorg samengesteld aan de hand van de gegevens en tekeningen verstrekt door de architect en de adviseur van dit plan. Bij de bouw van een woning vindt echter nog veel ambachtelijk werk plaats. Daardoor is het soms nodig nog wijzigingen aan te brengen in de materialen en afwerkingen zonder dat een en ander afdoet aan de kwaliteit. Als er wijzigingen worden aangebracht die bekend zijn vóórdat je de woning koopt, vind je deze wijzigingen in de verkoopdocumentatie, in de vorm van een erratum. Ook moeten wij een voorbehoud maken ten aanzien van wijzigingen voortvloeiende uit de eisen van de overheid en/of nutsbedrijven. De ondernemer is echter gerechtigd tijdens de (af)bouw die wijzigingen in het plan aan te brengen, waarvan de noodzakelijkheid bij de uitvoering blijkt, mits deze wijzigingen geen afbreuk doen aan de waarde, kwaliteit, uiterlijk aanzien en bruikbaarheid van de woning. Deze wijzigingen worden eveneens gecommuniceerd via een erratum en zullen geen der partijen recht geven tot het vragen van verrekening van meer- of minderkosten.
- Alle in de tekeningen aangegeven installatieonderdelen zijn schematisch weergegeven waardoor de functionaliteit van een ruimte kan wijzigen ten opzichte van de tekeningen in de brochure.
- De op tekeningen aangegeven meubilering, inrichting en apparaten zoals bijvoorbeeld de wasmachine vallen niet onder de levering binnen de koop- en/of aannemingsovereenkomst.
- Waar merknamen worden vermeld, behouden wij ons het recht voor om gelijkwaardige alternatieven toe te passen zonder dat deze aanleiding geven tot enige verrekening.
- Waar in verkoopstukken maten (in welke vorm dan ook) worden genoemd of afgebeeld worden 'circa' maten bedoeld.
- De indeling op de situatietekening van het terrein (wegen, paden, groen, e.d.) is aangegeven aan de hand van de laatst bekende gegevens. Het inrichtingsplan wordt in nauwe samenwerking met en onder het toezicht van de gemeente opgesteld. Mede gezien de status van het ontwerp en de toetsing daarop maken wij een voorbehoud voor afwijkingen op de inrichting van het openbaar gebied ten opzichte van hetgeen in deze verkoopbrochure is opgenomen.
- De perspectieftekeningen (artist impressions) zijn indicatief, ook qua kleurstelling van materialen en/of afwerking daarvan.
- Wanneer je perceel kleiner of groter wordt, bestaat geen recht op verrekening.

STALLINGSGARAGE SIERRA EN REDWOOD

De bewoners van (koop)appartementen BLOSSEM in gebouwen nabij REDWOOD EN SIERRA, die tevens eigenaar zijn van een eigen parkeerplaats in de ondergrondse stallingsgarage onder REDWOOD EN SIERRA, kunnen deze via een toegang in gebouw SIERRA bereiken. De in- en uitrit van de stallingsgarage is gelegen nabij gebouw REDWOOD.

De realisatie van de stallingsgarage met 244 parkeerplaatsen wordt uitgevoerd door Nederlandse Bouw Unie B.V. De terreininrichting van het openbaar gebied (buiten de bouwgronden) wordt door derden uitgevoerd.

Correspondentieadres: Nijverheidsweg 16, 4579 AR Etten-Leur. De technische omschrijving vormt één geheel met de bijbehorende tekeningen.

Etten-Leur, november 2024

ALGEMEEN

Voorrang SWK-bepalingen

Ongeacht hetgeen wat in deze technische omschrijving is bepaald, gelden onverkort de regelingen, reglementen en standaard voorwaarden, gehanteerd en voorgeschreven door SWK. Ingeval enige bepaling in deze technische omschrijving daarmee onverenigbaar mocht zijn ofwel nadeliger mocht zijn voor de verkrijger, prevaleren steeds de bovengenoemde bepalingen van het SWK.

Peil 'P' van de stallingsgarage

Het peil van de stallingsgarage waaruit alle hoogten worden gemeten, komt overeen met de bovenzijde van de afgewerkte keldervloer. De juiste hoogtemaat wordt bepaald in overleg met de dienst Bouw- en Woningtoezicht van gemeente Breda.

Grondwerk

De nodige grondwerken worden uitgevoerd voor funderingen, leidingen, het straatwerk en de ondergrondse stallingsgarage van/onder de appartementengebouwen.

CONSTRUCTIE

Funderingen

Ten behoeve van de ondergrondse stallingsgarage en de bovenliggende appartementengebouwen wordt een fundering op palen toegepast. De funderingsconstructie wordt bepaald door de constructeur, aan de hand van de gemaakte sonderingen en opgestelde rapportages en uitgevoerd na goedkeuring van Bouw- en Woningtoezicht van de gemeente Breda.

Vloeren

De vloer van de ondergrondse stallingsgarage wordt uitgevoerd als een in het werk gestorte betonvloer, voorzien van de benodigde wapening. De vloer wordt monolithisch afgewerkt (zonder afwerkvloer). De inrit naar de ondergrondse

stallingsgarage wordt uitgevoerd als een in het werk gestorte betonvloer, voorzien van de benodigde wapening. De ruwe vloer wordt niet nader afgewerkt.

De begane grondvloer van de bovenliggende appartementen wordt uitgevoerd als een betonnen breedplaatvloer voorzien van een betonnen druklaag en de benodigde wapening. Alles volgens tekeningen en berekeningen van de betreffende fabrikant. De begane grondvloer grenzend aan de bovengelegen appartementen wordt, waar nodig, aan de boven- en/of onderzijde voorzien van isolatie met voldoende isolerend vermogen.

Daken

De platte daken van de appartementengebouwen worden grotendeels uitgevoerd in breedplaatvloeren met een betonnen druklaag. De daken worden voorzien van isolatie van voldoende dikte en bitumineuze dakbedekking. De platte daken worden voorzien van een ballastlaag van grind. De vloer van de binnenplaats op de eerste verdieping wordt waar nodig voorzien van isolatie en in zijn geheel voorzien van bitumineuze dakbedekking en afgewerkt met vlinderdelen.

Dragende en woningscheidende wanden

Alle constructieve wanden worden uitgevoerd in beton.

Prefab beton

De volgende onderdelen worden in prefab beton uitgevoerd:

- De betonnen trappen in de trappenhuisen, voorzien van antislip;
- De betonnen bordessen van de trappenhuisen die niet op vloerniveau hangen, voorzien van antislip;
- Waar nodig, de betonnen latsen conform opgave constructeur.

Staalconstructies

Stalen liggers, hoeklijnen en kolommen worden waar nodig toegepast volgens tekeningen en berekeningen van de constructeur.

GEVELS

Buitengevels

De stallingsgarage is gelegen onder maaiveld, waardoor de stallingsgarage geen gevels in het zicht heeft, behoudens de speedgate en de toegang via het maaiveld.

Kozijnen, ramen en deuren

Op de begane grond worden de buitenkozijnen (ramen en deuren) uitgevoerd in aluminium. De voordeuren en deuren van de algemene ruimten worden voorzien van een aluminium glasdeur met eventueel benodigde ventilatieroosters. Onder de buitenkozijnen, die tot het vloerpeil/maai veld doorlopen worden aan de buitenzijde aluminium waterslagen, profielen en/of kunststeen dorpels aangebracht. De inrit naar de ondergrondse stallingsgarage (motorvoertuigen) wordt afgesloten met een zogenaamde speedgate. De speedgate wordt bediend met behulp van een toegangscontrolesysteem met transponderkaarten en een kaartlezer.

Beglazing

Daar waar nodig worden de kozijnen die doorlopen tot op vloerniveau uitgevoerd met doorvalveilig en/of ietselwerend glas.

Hang- en sluitwerk

De draaiende delen in de buitengevelkozijnen worden waar nodig voorzien van inbraakwerend hang- en sluitwerk. Schamieren, sloten, schilden en krukken worden uitgevoerd in licht metalen uitvoering van solide kwaliteit. Ook de schamieren, sloten, schilden en krukken van de (algemene) binnendeuren worden uitgevoerd in licht metalen uitvoering van solide kwaliteit.

Hemelwaterafvoeren

Alle hemelwaterafvoeren worden uitgevoerd in pvc en voorzien van de benodigde beugels. Daar waar nodig worden er noodoverlopen aangebracht. De hemelwaterafvoeren van bovenliggende appartementen en binnentuin lopen door de stallingsgarage.

BINNENINRICHTING

Trappen en balustraden

De trappen en (tussen)bordessen in de algemene ruimten worden uitgevoerd in (prefab) beton met metalen leuningen en hekwerken.

Dorpels

Onder alle buitendeurenkozijnen wordt bij de aansluiting op het maaiveld, waar nodig, een kunststeen buitendorpel aangebracht.

Afwerking algemene ruimten

De entreehal (binnen) in de kelder is monolithisch afgewerkt. De entreehal (binnen) op de begane grond wordt volledig voorzien van een schoonloopmat. De breedplaatvloeren van de trappenhuisen die aansluiten op een verdiepingsvloer worden voorzien van een schoonloopmat.

De tussenbordessen van de trappenhuisen blijven onafgewerkt. De wanden worden voorzien van sauswerk. De vloeren van de gezamenlijke fietsenberging worden voorzien van een vloercoating. De wanden worden voorzien van sauswerk. De plafonds van de (binnen)ruimten die bestemd zijn voor algemeen gebruik en de wanden van de trappenhuisen worden, waar nodig, geïsoleerd d.m.v. isolatie met voldoende isolerend en/of akoestisch vermogen. De vloeren van de hellingbaan en de ondergrondse stallingsgarage blijven onafgewerkt en worden voorzien van de nodige belijningen en aanduidingen. De kelderwanden blijven onafgewerkt, behoudens de wanden van de hellingbaan, die worden voorzien van een nader te bepalen beplating. Het plafond wordt, waar nodig, geïsoleerd d.m.v. een houtwolcementbeplating en/of isolatie met voldoende isolerend vermogen.

Binnenschilderwerk

Het houtwerk (kozijnen, ramen, deuren, aftimmeringen en kopafdekklatten) van de ruimten die zijn bestemd voor

algemeen gebruik wordt dekkend in kleur behandeld.

Aftimmerwerk

Daar waar nodig worden houten aftimmerlijsten en aftimmerstroken aangebracht. Onder andere ter plaatse van aansluitingen van de buitenkozijnen met wanden en plafonds. De achter- en zijwanden van de koude meterkast (elektra, water, communicatie) worden voorzien van een houten meterkastbord.

INSTALLATIES

Riolering

De rioleringen van bovenliggende appartementen en de hemelwaterafvoer van de binnentuin lopen door de stallingsgarage. De waterinstallatie van bovenliggende appartementen loopt door de stallingsgarage.

Waterinstallatie

De waterinstallatie van bovenliggende appartementen loopt door de stallingsgarage.

Ventilatie ondergrondse stallingsgarage

De ondergrondse stallingsgarage wordt geventileerd met natuurlijke toevoer en mechanische afvoer. De aanvoer van buitenlucht geschiedt via de toegangsdeur naar de ondergrondse stallingsgarage en de afvoer via openingen/schachten in het kelderdek ter plaatse van gebouw SIERRA die doorlopen tot het dak. De circulatie van de lucht vindt plaats door stuwdrukventilatoren.

Verwarmingsinstallatie

De ondergrondse stallingsgarage wordt niet verwarmd. De trappenhuisen worden, afhankelijk van de nader op te stellen transmissieberekeningen, al dan niet voorzien van een (elektrische) radiator.

Sprinklerinstallatie

De stallingsgarage is voorzien van een sprinklerinstallatie, die wordt aangestuurd door een rook-/brandmeldinstallatie. Deze sprinklerinstallatie is in het zicht gemonteerd.

WKO-leidingen

De distributieleidingen (aanvoer en retour) van de WKO-installatie van Essent Infrastructure Solutions BV lopen door de stallingsgarage om de bovenliggende appartementen te voeden van warmte en koude. Deze leidingen zijn voorzien van isolatie en zijn in het zicht gemonteerd.

Elektrische installatie

De ruimten die bestemd zijn voor algemeen gebruik worden conform de voorschriften voorzien van energie-efficiënte (nood) verlichtingsarmaturen en stopcontacten. De verlichting zal worden aangesloten op de algemene meterkast.

Liftinstallaties ondergrondse stallingsgarage

Voor bewoners van de omliggende gebouwen met een

parkeerplaats in de ondergrondse stallingsgarage wordt een trap en plateaulift aangebracht in SIERRA die vanaf begane grondniveau naar de ondergrondse stallingsgarage loopt. De liftschachttogangsdeuren van de plateaulift, dagstukken en verdiepingsruimte vullende fronten worden uitgevoerd in plaatstaal en in het werk geschilderd in een nader door de architect te bepalen kleur.

Leidingen, kanalen of installatieonderdelen op of nabij parkeerplaatsen

Het kan voorkomen dat zich in uw privé-berging of tegen het plafond of de wand van uw parkeerplaats leidingen, kanalen of installatieonderdelen bevinden die onderdeel uitmaken van het gebouw, de nutsbedrijven en/of de warmte/koude-installatie. Deze blijven in het zicht en worden verder niet nader afgewerkt.

ONDERGRONDSE STALLINGSGARAGE

De ondergrondse stallingsgarage is met de auto bereikbaar via de inrit/hellingbaan aan de noordwestzijde van REDWOOD en is alleen toegankelijk voor de eigenaren van de parkeerplaatsen. Niet iedere bewoner van EDISON heeft een eigen parkeerplaats. De ondergrondse stallingsgarage is bereikbaar met de trap/plateaulift vanuit SIERRA.

De ondergrondse stallingsgarage is voorzien van loze infrastructuur voor het aanleggen van een laadvoorziening nabij de parkeerplaatsen. De opdracht voor het aanleggen van een laadvoorziening verloopt via de Vereniging van Eigenaars. De Vereniging van Eigenaars zal één partij in de hand nemen voor de exploitatie van deze laadvoorzieningen. Deze laadvoorzieningen kunnen na oplevering worden gerealiseerd binnen het beschikbare elektrisch vermogen van de algemene aansluiting. De ondergrondse stallingsgarage is voorzien van de benodigde voorzieningen/installaties, onder andere een sprinklerinstallatie, voor het beperken van brand. In de ondergrondse stallingsgarage bevinden zich installatieruimten, die enkel toegankelijk zijn voor de onderhoudspartijen via de Vereniging van Eigenaars. De ruimten met WKO-installaties zijn te allen tijden bereikbaar door Essent Infrastructure Solutions BV.

Voor de afvoer van overtollig water wordt een pompput voorzien nabij de hellingbaan. Ter plaatse van de hellingbaan is een lijngoot voorzien, die wordt aangesloten op de pompput. Nabij de WKO-ruimte is ook een pompput voorzien. De ondergrondse stallingsgarage is niet voorzien van schroputjes. De ondergrondse stallingsgarage wordt in het gedeelte onder REDWOOD en op de hellingbaan uitgevoerd met tweerichtingsverkeer. Het overige deel van de ondergrondse stallingsgarage wordt uitgevoerd met éénrichtingsverkeer. Het onderhoud en beheer van de ondergrondse stallingsgarage inclusief de installaties en toebehoren (o.a. pompen, putten en lijngoten) verloopt via de Vereniging van Eigenaars.



AANKOOP INFORMATIE

DE AANKOOP VAN JOUW NIEUWE APPARTEMENT

Je staat voor een belangrijke beslissing, namelijk de aankoop van een appartement. Een grote stap, die vermoedelijk na veel wikken en wegen wordt genomen. Over de kwaliteit van het appartement hoef jij je geen zorgen te maken. De bouw en controle daarop is bij Nederlandse Bouw Unie (hierna ook: de aannemer) in goede handen. Tegelijk met het appartement koop je de daaraan gekoppelde (SWK-)garantie die alleen gerenommeerde ondernemingen kunnen bieden. Alle kennis van zaken, ruime ervaring en uitstekende organisatie worden ingezet om je straks optimaal woongenot te geven in het door jou gekozen appartement.

Voor je appartement is de SWK Garantie- en waarborgregeling 2024 van toepassing, inclusief modules I en II-A.

WAT KAN HET VERKOOPTeam VOOR JOU BETEKENEN?

Uiteraard roept de eventuele aankoop veel vragen op. Wij beseffen dat je zoveel mogelijk antwoorden wenst voordat je definitief beslist. Daarom kun je het appartement van je keuze, mits dit nog beschikbaar is, vrijblijvend reserveren. Binnen de afgesproken optietermijn word je in een persoonlijk gesprek door de makelaar nader geïnformeerd over het appartement(en) gebouw) zelf, de woonomgeving, de aankoopprocedure, planning e.d. Patricia, Bart en Pascal – de makelaars van het verkoopteam – kunnen je, voordat je tot de aankoop van je nieuwe appartement wilt overgaan, uitgebreid informeren over de gang van zaken met betrekking tot de eventuele verkoop van je huidige woning of appartement. Indien je dit wenst, kunnen zij je ook laten begeleiden bij een eventueel af te sluiten hypotheek.

Daarnaast heb je de mogelijkheid (rechtstreeks) hypotheekadvies en -begeleiding te vragen aan ABN AMRO en Rabobank, waarmee specifiek voor dit project een samenwerking is aangegaan. De adviseurs van ABN AMRO en Rabobank zijn op de hoogte van alle ins en outs van het project en kunnen je daarom een duurzame, scherpe aanbieding doen. Zij staan klaar om je desgevraagd van dienst te zijn. De informatie en contactgegevens vind je elders in deze verkoopbrochure.

Heb je de beslissing genomen om het appartement te kopen, dan zal door de makelaar een separate koop- en aannemingsovereenkomst worden opgemaakt, te weten:

- een koopovereenkomst (met Ontwikkelingscombinatie NBU/ Maas-Jacobs B.V.) voor de aankoop van het appartementsrecht en ontwikkeling van je appartement en;
- een aannemingsovereenkomst (met Nederlandse Bouw Unie B.V.) voor de realisatie van je appartement overeenkomstig de modelovereenkomst van SWK (Stichting Waarborgfonds Koopwoningen).

In dit stadium word je door de makelaar voorgelicht over en meegenomen in de keuzes van de door de aannemer aangeboden 'varianten', die al in de beginfase (ruwbouwfase) van jouw appartement invloed hebben op het bouwproces. Voor alle verdere vragen aangaande de bouw van het

appartement en de begeleiding van het meer- en minderwerk is de kopersbegeleider van Nederlandse Bouw Unie jouw gesprekspartner.

Om ervoor te zorgen dat het appartement aan je wordt opgeleverd zoals in deze verkoopinformatie is beschreven, worden de twee overeenkomsten onlosmakelijk met elkaar verbonden. Mocht in een uitzonderlijk geval één van de twee overeenkomsten worden ontbonden, dan worden feitelijk beide overeenkomsten ontbonden.

KOOPAKTE - ADMINISTRATIE KOOPSOMMEN VRIJ OP NAAM (VON)

De koopsom van je appartement, welke bestaat uit een koopprijs en een aanneemsom, is vrij op naam, tenzij uitdrukkelijk anders vermeld. Vrij op naam wil zeggen dat de hieronder genoemde kosten, die met het verwerven van een eigen appartement gemoeid zijn, in de koopsom zijn begrepen:

- Grond- respectievelijk appartementsrechtkosten;
- Bouwkosten;
- Architectenhonorarium en de kosten van overige betrokken adviseurs;
- Notarishonorarium inzake de levering van je appartementsrecht;
- Kadastrale uitmeting;
- Kosten omgevingsvergunning en gemeentelijke leges betreffende de bouw;
- Makelaarscourtage/verkoopkosten;
- Aansluiten op water-, riool- en elektriciteitsleidingen;
- Gebruiksklare verwarmingsinstallatie met warmwatervoorziening (Warmte Koude Opslag);
- Loon- en materiaalkostenstijgingen tijdens de bouw;
- BTW (thans 21 %), eventuele wijzigingen worden conform de wettelijke voorschriften doorberekend.

Niet in de koopsom begrepen zijn kosten zoals:

- Kosten met betrekking tot het verkrijgen van een (hypotheaire) financiering (afsluit-, bemiddelings-, taxatiekosten), eventuele kosten voor het aan de notaris in depot geven van gelden en/of kosten van (notarieel) onderzoek in het kader van de Wwft (Wet ter voorkoming van witwassen en financieren van terrorisme);
- Notarishonorarium inzake het vestigen van een hypotheek;
- Rente tijdens de bouw;
- Gemeentelijke heffingen (bijv. OZB/waterschapslasten tijdens de bouw) vanaf het moment van levering;
- Kosten aansluiting internet, (kabel)televisie en/of (vaste) telefonie;
- Kosten voor het op naam zetten van de verbruiksmeters van de nutsaansluitingen;
- Heffingen voortvloeiende uit overheidsmaatregelen.

KOOP- EN AANNEMINGSOVEREENKOMST

Door het aangaan van de koopovereenkomst verplicht je jezelf onder meer tot betaling van de koopprijs en verplicht de verkoper (Ontwikkelingscombinatie NBU/Maas-Jacobs B.V.) zich tot levering van de grond/(uit)ontwikkeling van je appartement en het (de) daarbij behorende appartementsrecht(en). Door het aangaan

van de aannemingsovereenkomst verplicht je jezelf onder meer tot betaling van de (termijnen van de) aanneemsom en verplicht de aannemer zich tot de bouw van jouw appartement.

Nadat de onlosmakelijk met elkaar verbonden koopovereenkomst en de aannemingsovereenkomst door jou zijn ondertekend, ontvang je binnen enkele dagen bericht (digitaal, in je eigen klantenportaal 'MijnNBUHuis') dat de overeenkomsten door verkoper en aannemer zijn bijgetekend. Ook berichten wij de notaris en het garantie-instituut. De notaris kan vervolgens op basis daarvan de notariële levering voorbereiden en stuurt je, zodra die levering kan plaatsvinden, een uitnodiging. SWK zal je, na het vervullen van de opschortende voorwaarden uit de koop- en aannemingsovereenkomst, voorafgaand aan de notariële levering het aan jouw appartement verbonden garantiecertificaat toezenden. Mocht in een uitzonderlijke situatie één van de twee overeenkomsten worden ontbonden, dan worden feitelijk tegelijk beide overeenkomsten ontbonden.

NOTARIS

De eigendomsoverdracht van het appartementsrecht (appartement en indien van toepassing parkeerplaats/berging) geschiedt door middel van een zogenaamde akte van levering bij de notaris. Tijdig voor de datum van notarieel transport ontvang je van de notaris een afrekening waarop het totale, op die datum verschuldigde bedrag is aangegeven (incl. eventuele bijkomende kosten). Ook blijkt uit deze afrekening welk bedrag de notaris eventueel zal ontvangen van jouw geldverstrekker en welk bedrag je zelf (tijdig) aan de notaris moet overmaken. Bij de berekening van het bedrag dat je zelf moet betalen gaat men er meestal van uit dat het hypotheekbedrag dat in depot blijft gelijk moet zijn aan de vanaf de transportdatum nog verschuldigde bouwtermijnen.

Op de transportdatum worden veelal twee akten getekend, te weten:

- de akte van eigendomsoverdracht (akte van levering) van het (de) appartementsrecht(en) van verkoper aan koper;
- de hypotheekakte met betrekking tot de lening die je van de geldgever ontvangt (indien van toepassing).

WAARBORG OPLEVERING; LAATSTE 5% VAN DE AANNEEMSOM

Op grond van de SWK-garantievoorwaarden biedt de aannemer je financiële zekerheid rondom de oplevering van je appartement. Daartoe heeft de aannemer de keuze om:

- je als koper in staat te stellen om bij oplevering de laatste 5% van de aanneemsom bij de notaris in depot te storten of;
- bij de aankondiging van de oplevering een aan het depot gelijkwaardige zekerheid (in de vorm van een bankgarantie) van 5% van de aanneemsom af te geven, die ingaat op de datum van oplevering van je appartement.

De aannemer kiest voor de werkwijze van een bankgarantie, die door de notaris wordt bewaard. Hij zorgt er ook voor dat alle eventuele opleveringspunten en eventueel nadien geconstateerde gebreken binnen drie maanden na de oplevering zijn afgewerkt. In dat geval vervalt, na deze termijn, de bankgarantie. Mocht het door omstandigheden niet mogelijk zijn gebleken om binnen drie maanden alle zaken af te werken, dan kun je vóór het aflopen van die termijn de notaris verzoeken om (onder specificatie van de openstaande punten en opgave van de daaraan te koppelen bedragen) de bankgarantie (voor dat

gedeelte) vast te houden tot het moment dat dit wel het geval is. In aanloop daarnaartoe ontvang je van de aannemer een bericht om je daaraan te herinneren.

VERSCHULDIGDE TERMJNEN (RENTEVERLIES TIJDENS DE BOUW)

De aanneemsom is in termijnen onderverdeeld. Die termijnen vervallen naar rato van de voortgang van de bouw. Mocht(en) er voor de datum van notariële levering al (een) termijn(en) vervallen zijn, dan verleent verkoper uitstel van betaling tot de datum van deze eigendomsoverdracht. Over de verschuldigde, maar niet betaalde termijn(en), evenals de grondkosten/het appartementsrecht, wordt de overeengekomen rente berekend, die na opgaaf aan de notaris eveneens bij de notariële levering met je wordt verrekend. De overige termijnen dien je zelf rechtstreeks (al dan niet uit jouw hypotheekdepot) conform de betalingsinstructie aan verkoper/aannemer te betalen, binnen 14 dagen na ontvangst van de desbetreffende nota's.

Zodra de hypotheek is gepasseerd moet je aan de bank (in principe al tijdens de bouw) het volledige bedrag aan rente over het door jou geleende bedrag gaan betalen. Omdat een deel van het geleende hypotheekbedrag bij de bank in depot blijft staan, kan de bank je daarover rente vergoeden die, afhankelijk van je hypotheekofferte, (iets) lager kan zijn dan de rente die je betaalt op de hypotheek zelf. Bij benadering betaal je tijdens de bouw per saldo rente over het daadwerkelijk opgenomen geld.

MEER- EN MINDERWERK

Het is mogelijk wijzigingen aan te laten brengen in het door jou gekochte appartement. Een en ander wordt gecoördineerd/met je afgesproken door middel van een:

- variantenlijst voor eventueel mogelijke/beschikbare ruwbouwvarianten, zoals bijvoorbeeld het laten vervallen van de tweede slaapkamer. De variantenlijst dient tegelijk met de aannemingsovereenkomst door jou te worden ondertekend. Deze keuze(s) maak je daarom in overleg met de makelaar.
- keuzelijst voor het overige meer- en minderwerk (afbouwopties), waarvoor in een later stadium een aanvullende overeenkomst wordt gesloten nadat je door jouw kopersbegeleider van Nederlandse Bouw Unie daarin bent begeleid. Deze keuzelijst voor meer- en minderwerk dien je, in verband met het tijdig verwerken, inplannen en realiseren daarvan tijdens de bouw, vóór een nader te bepalen datum in te leveren.

In deze lijsten worden de keuzemogelijkheden aan je voorgelegd met de daaraan verbonden eventuele meer- en minderprezen. De coördinatie van de uitvoering van de varianten en het meer- en minderwerk wordt door de aannemer verzorgd en digitaal ondersteund door het klantenportaal 'MijnNBUHuis'. Het is vanzelfsprekend dat de mogelijkheden en de daarbij horende prijzen van wijzigingen afhankelijk zijn van het stadium waarin de bouw zich bevindt op het moment van aankoop van het appartement c.q. het moment van opdracht geven tot wijzigingen. Bij oplevering dient het appartement te voldoen aan o.a. het bouwbesluit, de NEN-normen, de energieambitie van het project en eisen van nutsbedrijven. In verband met deze eisen en om bouwtechnische redenen zijn mogelijk niet al je wensen realiseerbaar. Het aanbrengen van bouwkundige wijzigingen na oplevering van het appartement is geheel voor risico van de koper en valt derhalve niet onder de garantiebepalingen.

OPLEVERING

OPLEVERINGS-PROGNOSE

Op het moment van verkoop wordt een globale opleveringsprognose gegeven, een indicatie van de periode waarin jouw appartement naar verwachting voor bewoning gereed zal zijn. Wij moeten daarbij de nodige reserve in acht nemen, omdat het realiseren van een appartementengebouw nog veel ambachtelijk werk met zich meebrengt. Wanneer het hard waait, kan de kraan niet draaien; wanneer er veel regen valt, kan er niet worden geschilderd, etc.. Je zult begrijpen dat wij een slag om de arm moeten houden bij het noemen van een prognose voor de oplevering. De oplevering van het appartement kan pas plaatsvinden als ook de algemene ruimten gereed zijn. In een later stadium kunnen die prognoses natuurlijk steeds gedetailleerder worden. Wij houden je daarom tijdens het bouwproces op de hoogte van vorderingen.

Bij eventuele verkoop van je huidige woning of appartement, adviseren wij je in die koopakte een clause op te nemen waarin de datum van leegkomen variabel, c.q. afhankelijk van de oplevering van je nieuwe appartement wordt gesteld. Ook ten aanzien van een opzegtermijn van je eventuele huurwoning raden wij je aan de grootst mogelijke voorzichtigheid te betrachten. Wacht onze aankondiging van de oplevering af, alvorens je definitieve maatregelen treft. Natuurlijk streven wij ernaar de prognose voor de oplevering zo nauwkeurig mogelijk te maken. Tal van omstandigheden (wij noemden er al enkele) kunnen echter, zeker als de bouw op het moment van de aankoop nog niet is gestart, vertraging veroorzaken. Strikt juridisch gezien is de aannemingsovereenkomst de leidraad ten aanzien van de start van de bouwwerkzaamheden en het opleveringstijdstip.

OPLEVERINGS-PROCEDURE

Ongeveer zes weken voor de verwachte opleverdatum word je schriftelijk geïnformeerd over de opleverplanning en -procedure van jouw appartement. Op dat moment word je tevens uitgenodigd voor de vooroplevering. Enkele weken daarna word je via 'MijnNBUHuis' geïnformeerd over de exacte datum en het tijdstip waarop de daadwerkelijke oplevering/sleuteloverdracht zal plaatsvinden. De bij de vooroplevering geconstateerde onvolkomenheden worden schriftelijk vastgelegd en (indien mogelijk) in de periode van enkele weken tussen vooroplevering en eindoplevering opgelost. Tijdig voorafgaand aan de eindoplevering ontvang je van de aannemer ook een eindafrekening (laatste termijnen van de aannemsom en het meer-/minderwerk). Wanneer je aan alle financiële verplichtingen hebt voldaan, ontvang je bij de eindoplevering de sleutels van jouw appartement. Dit vormt tevens de juridische oplevering.

ONDERHOUDSTERMIJN

Gedurende drie maanden nadat je de sleutels hebt ontvangen, kun je (bij) Nederlandse Bouw Unie:

- berichten of alle eerder geconstateerde onvolkomenheden na de sleuteloverdracht zijn opgelost (de zgn. '2e handtekening');
- onvolkomenheden melden die zijn ontstaan na de oplevering en die niet het gevolg zijn van verkeerd gebruik of het 'werken' van materialen.

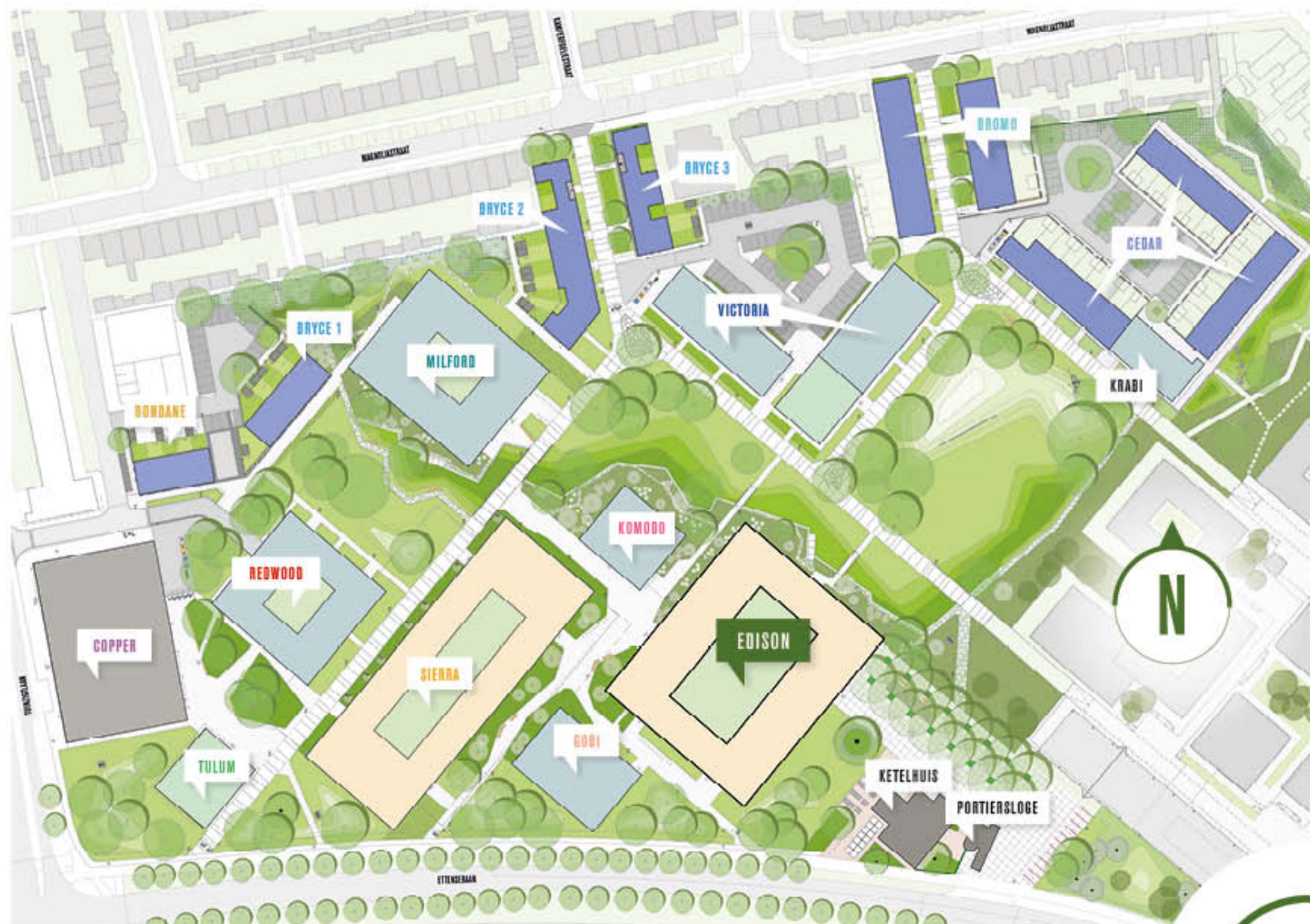
Bij kleine onvolkomenheden moet je met een belangrijk feit rekening houden: een appartement(engebouw) wordt gebouwd uit materialen die nog kunnen gaan 'werken', zoals dat in bouwtermen heet. Dat betekent bijvoorbeeld dat er in hoeken bij stucwerk haarscheurtjes kunnen ontstaan. Dat is niets ernstigs; ze worden veroorzaakt door het uit het appartement wegtrekkend vocht. Deuren kunnen gaan klemmen omdat het hout moet 'wennen' aan een andere temperatuur en vochtigheidsgraad.

Deze kleine dingen kunnen nooit worden voorkomen. Nadat alle overige onvolkomenheden zijn verholpen, wordt de verkoper geacht aan zijn verplichtingen te hebben voldaan en heb je uiteraard garantie op jouw appartement conform de geldende garantietermijnen in de SWK garantie- en waarborgregeling 2024.

VERZEKERINGEN

Jouw appartement is tijdens de bouw verzekerd tegen de risico's

van brand- en stormschade. Bij oplevering gaat het risico over op de eigenaar. Je dient zelf jouw appartement vanaf de datum van oplevering (via de Vereniging van Eigenaars wordt voor het gehele complex een verzekering afgesloten) te verzekeren.



GEMEENSCHAPPELIJKE BELANGEN/(OVERHEIDS) VOORSCHRIFTEN

APPARTEMENTSRECHT EN VERENIGING VAN EIGENAARS

De appartementengebouwen en parkeervoorzieningen binnen Blossem worden bij notariële akte gesplitst in appartementsrechten. Bij een grootschalige gebiedsontwikkeling zoals Blossem Breda hoort een heldere en overzichtelijke gebouw- en terreinbeheerstructuur. In hoofdlijnen ziet die er voor dit project als volgt uit:

Onder een appartementsrecht wordt verstaan een aandeel in het gebouw met toebehoren, dat de bevoegdheid geeft tot het alleengebruik of gezamenlijk gebruik van een bepaald gedeelte (c.q. een zgn. INDEX) van de onroerende zaak. Dit aandeel vormt met het daarbij behorende gebruiksrecht het appartementsrecht. De appartementsrechteligenaren zijn samen eigenaar van het (appartementen)gebouw. Hieruit volgt dat een appartementsrechteligenaar op grond van zijn mede-eigendomsrecht alles wat binnen het (appartementen)gebouw tot gezamenlijk gebruik dient (met zijn huis-/gebruiksgenoten) mag gebruiken. Het gedeelte waarvan de betreffende eigenaar het uitsluitende gebruik heeft, wordt veelal aangeduid als privé-gedeelte (bijvoorbeeld het daadwerkelijke appartement of een parkeerplaats).

In de notariële akte van splitsing in appartementsrechten zal het reglement van splitsing zijn opgenomen. In dit reglement is vermeld voor welk gedeelte een eigenaar is gerechtigd in het gemeenschappelijk eigendom (die delen van de onroerende zaak die gezamenlijk worden gebruikt) en voor welk gedeelte hij moet bijdragen in de gemeenschappelijke schulden en kosten. Voorts bevat het reglement de gedragsregels voor de eigenaren/bewoners/gebruikers. Iedere appartementsrechteligenaar is van rechtswege lid van de Vereniging van Eigenaars. Het doel van deze vereniging van appartementsrechteligenaren is de behartiging van de gemeenschappelijke belangen van de eigenaren. In

eerste plaats het onderhoud en instandhouding van het gebouw. Dus bijvoorbeeld de verzekering van het complex, het bijhouden van het schilderwerk, het onderhoud of repareren van het dak, het schoonhouden van de algemene ruimten, etc.

In hoofdlijnen worden de projectonderdelen van Blossem Breda, gesplitst conform onderstaand schema. Zoals blijkt uit het structuurschema, zullen er bij sommige gebouwen meerdere verenigingen zijn:

- hoofd-vereniging (hoofdsplitsing), waarin de gezamenlijke voorzieningen/belangen (niet zijnde privé-eigendommen) zijn ondergebracht;
- sub-verenigingen (ondersplitsingen), waarin een of meerdere gebouwen c.q. de privé-eigendommen zijn ondergebracht.

Iedere Vereniging van Eigenaars (VvE) heeft, net als andere verenigingen, een bestuur en een ledenvergadering. Dit zijn de zogenaamde organen van de vereniging. De vergadering van eigenaren vertegenwoordigt de hoogste macht in de vereniging. Met de vergadering van eigenaren wordt dus zowel het orgaan van de vereniging als de bijeenkomst zelf bedoeld. De vergadering van eigenaren neemt besluiten bij volstreekte meerderheid van de uitgebrachte stemmen (de helft + 1) tenzij het reglement anders bepaalt. Zij beslist bijvoorbeeld of de appartementen (aan de buitenzijde) weer geveerd moeten worden en zo ja, wanneer en aan wie de opdracht wordt gegeven. De eigenaar van een parkeerplaats heeft alleen zeggenschap in de VvE waarin deze zijn ondergebracht voor zijn/haar aandeel.

De vergadering moet de begroting (van de betreffende VvE) voor de kosten voor het boekjaar en de daaruit voortvloeiende VvE-bijdragen (periodiek verschuldigd door de eigenaren) goedkeuren en dient haar fiat te geven aan de rekening en verantwoording van de uitgaven van het afgelopen boekjaar van de vereniging. Tenzij uitdrukkelijk anders in het reglement is

bepaald, beslist de vergadering van eigenaren over alle zaken die de eigenaren gemeenschappelijk aangaan. Door de bestuurder/beheerder zal eenmaal per jaar de Algemene Ledenvergadering worden uitgeschreven; tijdens deze vergadering zullen de jaarstukken, bestaande uit de balans, de winst- en verliesrekening, evenals de begroting voor het opvolgende jaar ter goedkeuring aan de vergadering worden voorgelegd. Om tijdig de verschuldigde premie van de (opstal) verzekering, termijnen van onderhoudscontracten en bijvoorbeeld energieverplichtingen te kunnen voldoen, is het van belang dat de bestuurder over voldoende geldmiddelen kan beschikken.

Om tot een goede splitsingsakte en -tekeningen, verdeelsleutel, stemverhouding en een betrouwbare begroting (uitgesplitst per eigenaar naar een maandelijks verplichting/VvE-bijdrage) te komen, is door de verkoper een professionele beheerorganisatie aangetrokken (VP&A Vastgoedmanagement uit Oosterhout), welke organisatie ook in de splitsingsakte als eerste bestuurder/beheerder wordt benoemd.

De splitsingsakte en bijbehorende -tekeningen voor de parkeerkelder (gelegen onder de gebouwen Redwood en Sierra) zijn reeds afgerond en ingeschreven in het kadaster. Deze stukken zijn als bijlage gevoegd bij de koopovereenkomst. De splitsingsaktes en bijbehorende splitsingstekeningen (waarop het onderscheid tussen privégedeelten en algemene ruimten zichtbaar wordt gemaakt, inclusief vermelding van de nummers van bijvoorbeeld parkeerplaatsen) zijn voor de appartementen nog niet gereed/in bewerking. Tijdig voorafgaand aan het transport van jouw appartementsrecht zullen deze beschikbaar komen en ter informatie aan je (via de notaris en via 'MijnNBUHuis') beschikbaar worden gesteld. Mocht je nog vragen hebben met betrekking tot de VvE, begrotingen en/of VvE-bijdrage, kun je je wenden tot het verkoopteam. De verkoper zorgt aan het einde van de bouwperiode in samenwerking met VP&A Vastgoedmanagement eveneens voor een soepele en vlotte activering van de Vereniging van Eigenaars.

(CENTRALE) BELANGENBEHARTIGING BLOSSSEM BRED A

Warmte Koude Opslag-systeem: Ontwikkelingscombinatie NBU/Maas-Jacobs B.V. heeft voor Blossem Breda gekozen voor een duurzaam energiesysteem voor de opwekking en levering van warmte en warm tapwater, een zgn. 'WKO' (Warmte Koude Opslag)-systeem. Het systeem heeft collectieve bodembronnen waarop collectieve warmtepompen en bijbehorende installaties (vanuit de WKO-ruimte in de gezamenlijke kelder onder gebouwen Redwood en Sierra en op het dak van gebouw Copper) zijn aangesloten. Elk appartement wordt voorzien van een afleverset. De investering hiervoor wordt gedaan door energie-exploitant Essent Infrastructure Solutions (voorheen: Equans Energy Solutions), waarmee de ontwikkelaar een energievoorzieningsovereenkomst heeft gesloten, inhoudende dat Essent gedurende een periode van 30 jaar na de oplevering van de laatste aansluiting in het project de genoemde investering met de daaraan verbonden onderhouds- en exploitatielasten van de WKO-installatie draagt in ruil voor het eigendomsrecht daarvan (via een te vestigen onderopstalrecht) en het (exclusief, binnen de Warmtewet) mogen leveren van warmte, koude en warm water aan de eigenaars van appartementsrechten en woningen in Blossem Breda. De leveringstarieven zijn afgeleid uit de voorwaarden die de Warmtewet daaraan verbindt en volgen het niet-meer-dan-anders-principe, rekening houdend met de ACM- (Autoriteit Consument & Markt) tarieven. De (blijvende, goede) werking van dit energiesysteem wordt door Essent gegarandeerd gedurende de exploitatieperiode. Tijdig (minimaal twee jaar voor het einde van de 30-jaar-periode) wordt overlegd over (de voorwaarden van) voortzetting. Mocht er gedurende de exploitatieperiode aanleiding zijn voor afstemming, dan is het praktisch onwenselijk/onmogelijk om dit met alle eigenaren van Blossem Breda te doen. Onder andere om die reden is er voor dit doel een (overkoepelende) kwalitatieve vereniging ('Vereniging Blossem Breda') opgericht, waarin een bestuur wordt benoemd bestaande uit vertegenwoordigers van de afzonderlijke Verenigingen van

VERENIGING 'BLOSSSEM BRED A'								
VVE BRYCE 1	VVE PARKEREN BRYCE	VVE MILFORD	VVE BRYCE 2	VVE BRYCE 3	VVE VICTORIA	VVE BROMO 1	VVE BROMO 2	VVE TULUM
1.1	Parkeercluster BRYCE 1	1.2	1.3	2.1	2.2 / 2.3	2.4	2.5	3.1

bestuur

hoofdsplitsing

ondersplitsing

Eigenaars/(onder-)splittingsen. Op die manier is de behartiging van (energie-)belangen voor alle aansluitingen binnen het plan gewaarborgd en word je als toekomstig eigenaar ontzorgd.

Mobiliteitshub (gebouw Copper):

Blossem is wonen in het park. In een park horen geen auto's thuis. Bewoners/gebruikers en bezoekers parkeren dus niet voor de deur. Om te waarborgen dat Blossem autoluw en voor het grootste gedeelte autovrij is en blijft, is er een combinatie van parkeervoorzieningen ontworpen. Het bovengrondse parkeerhuis (gebouw Copper), ook wel de mobiliteitshub genoemd, heeft de grootste capaciteit en is bestemd voor een deel van het bewoners-/gebruikersparkeren en al het bezoekersparkeren. Verder omvat de mobiliteitshub commerciële ruimten op de begane grond en is er ruimte om deelmobiliteit te introduceren.

De mobiliteitshub zal apart worden gesplitst en in eigendom zijn van diverse eigenaren binnen Blossem. Voor wat betreft de belangen rondom het bezoekersparkeren voor alle wooneenheden binnen Blossem, zal afstemming plaatsvinden met of binnen de hiervoor genoemde Vereniging Blossem Breda. Net zoals bij de afstemming over de energievoorziening zullen de vertegenwoordigers van de afzonderlijke Verenigingen van Eigenaars/(onder-)splittingsen ook deze belangen behartigen. Bij afstemming kun je bijvoorbeeld denken aan overleg over de toegang, handhaving, instandhouding en gebruik van de (gezamenlijke) parkeervoorziening.

PARKEERSITUATIE/TERREIN

Parkeersituatie Edison:

Een deel van de appartementseigenaren van de nieuwbouwappartementen van Edison wordt eigenaar van één privé-parkeerplaats in de ondergrondse stallingsgarage gelegen onder gebouwen Redwood en Sierra. De ondergrondse stallingsgarage wordt afgesloten met een

zogenoemde speedgate voor auto's. Alleen eigenaren van parkeerplaatsen hebben toegang tot de garage, die wordt beheerd door de betreffende VvE (zie structuurschema). Heb je als appartementseigenaar wel een auto, maar geen privé-parkeerplaats? Dan kun je jouw auto voornamelijk voor een nader te bepalen tijdsduur gratis parkeren in de mobiliteitshub (gebouw Copper). De periode waarin gratis parkeren geldt, is dus beperkt. Hiermee wordt voorkomen dat voertuigen (ook van bewoners) onnodig lang parkeerplaatsen bezet houden en deze bijvoorbeeld meer als opslagplaats gebruiken (om die reden is ook het stallen van caravans, aanhangers e.d. niet toegestaan). E.e.a. vloeit ook voort uit de regels die de gemeente Breda aan Ontwikkelingscombinatie NBU/Maas-Jacobs B.V. voor deze gebiedsontwikkeling heeft opgelegd. Mede om die reden wordt de mobiliteitshub voorzien van een toegangscontrole (poort of slagboom).

Bezoekersparkeren:

Naast de bewoners/gebruikers kunnen ook alle bezoekers van de woningen, appartementen en commerciële ruimten in Blossem voornamelijk voor een nader te bepalen tijdsduur gratis gebruik maken van de openbare parkeerplaatsen in de mobiliteitshub (gebouw Copper). Wel zal de eigenaar van het bezoekersparkeren voor dit recht periodiek (maandelijks) via de Vereniging van Eigenaars van het betreffende (appartementen) gebouw een beperkte bijdrage in rekening brengen. Bij het overschrijden van de hiervoor genoemde tijdsduur wordt aan gebruikers van parkeerplaatsen in de hub een nader te bepalen vergoeding in rekening gebracht.

Instandhouding parkeerplaatsen (algemeen):

Verband houdend met de geldende parkeernorm en de gemeentelijke voorschriften en afspraken ter zake, zal in de koopovereenkomst en de daarop volgende (door de notaris op te stellen) leveringsakte een instandhoudingsverplichting

(met ketting- en boetebeding) ten aanzien van de bij oplevering aangebrachte/aanwezige parkeerplaatsen (en de functie daarvan) worden opgenomen, welke teksten bindend zullen zijn. Tevens geldt dat het appartement en de eventueel bijbehorende privé-parkeerplaats niet los van elkaar verkocht mogen worden, waarbij ruilen tussen eigenaren (binnen het appartementengebouw c.q. de betreffende VvE) wel is toegestaan.

Laadpunten voor elektrische voertuigen:

In de ondergrondse stallingsgarage zal een (voorbereidende) loze laadinfrastructuurvoorziening worden getroffen die het (na oplevering) aanbrengen van een laadpunt voor een elektrisch voertuig binnen de beschikbare capaciteit mogelijk maakt. De VvE zal in het realiseren van een dergelijk laadpunt leidend zijn. Je kunt, nadat deze vereniging geactiveerd is, toestemming vragen aan de VvE. Toestemming mag niet op onredelijke gronden worden onthouden. Wel zou de VvE een aantal voorwaarden kunnen stellen aan het laadpunt (bijvoorbeeld het in VvE-verband laten aanbrengen van een installatie, in verband met veiligheid, eenduidigheid in de -aansluiting van- laadpunten, etc.). Een en ander hieromtrent is geregeld in de splitsingsakte, die je ontvangt als bijlage bij de koopovereenkomst.

Centrale WKO-installatie en onderhoud:

Appartementen, woningen en commerciële ruimten in Blossem worden, zoals hiervoor toegelicht, aangesloten op de centrale WKO-installatie die wordt uitgevoerd met collectieve bronnen. Deze installatie wordt geplaatst in de daarvoor bestemde WKO-ruimte in de ondergrondse stallingsgarage onder Redwood en Sierra en op het dak van de mobiliteitshub (Copper). De exacte plaats van de genoemde bronnen (die worden aangesloten op de centrale installatie en in het openbaar terrein aangebracht moeten worden) is/wordt in overleg met de betrokken instanties (nader) bepaald. In de notariële (splittings)aktes zullen ter zake de daarmee samenhangende en benodigde (onder)opstalrechten,

erfdienstbaarheden en/of kwalitatieve verplichtingen worden gevestigd. Ook zal nader worden bepaald op welke wijze het onderhoud aan de installatie(s) en bronnen, door en voor rekening van de energie-exploitant, het beste kan plaatsvinden. Je wordt hier te zijner tijd nader over geïnformeerd in een van de informatiebijeenkomsten.

INSTANDHOUDING BEELDKWALITEIT VERHARDINGEN/ BLOEMBAKKEN/BEPLANTING

Mede voortkomend uit de afstemming en afspraken met architect en landschapsarchitect dienen de eigenaren ervoor te zorgen dat het gebouw en bijbehorende aanhorigheden een uniforme uitstraling en hetzelfde onderhoudsniveau hebben en houden. Dit ziet onder andere, maar niet uitsluitend op het volgende:

- de stalen draden met begroeiing, welke dienen als erfafscheiding tussen de appartementen op de begane grond, behalve bij de bouwnummers 0.03, 0.04, 0.23 en 0.24. Bij laatstgenoemde bouwnummers wordt wel eenzelfde soort begroeiing aangebracht, maar betreft dit geen erfafscheiding. Bij bouwnummers 0.12 en 0.15 is de begroeiing bij beide terrassen gesitueerd;
- de buitenruimte (balkons) van de appartementen vanaf de eerste verdieping en de daarop aangebrachte erfafscheidingen;
- de bloembakken, stalen draden/inrichting incl. beplanting (ten behoeve) van de semi openbare binnentuin.

Daarom zal in de splitsingsakte, de koopovereenkomst en de daarop volgende leveringsakte een instandhoudingsverplichting (met ketting- en boetebeding) ten aanzien van het bij oplevering aangebrachte/aanwezige niveau worden opgenomen.

INSTANDHOUDING INGEBOUWDE NESTKASTEN

Mede voortkomend uit de afstemming en afspraken met gemeente Breda en de Omgevingsdienst Brabant Noord geldt er ter plaatse van het plan Blossem een

VERENIGING 'BLOSSEM BREDa'

VVE REDWOOD SIERRA				VVE KOMOO	VVE GORI	VVE EDISON	VVE COPPER (MOBILITEITSHUB)	NTB
ALG: Technische ruimten 4x trafo WKO-ruimte				ALG: collectieve fietsenberging	ALG: collectieve fietsenberging	ALG: collectieve fietsenberging		
3.2 (1) REDWOOD	3.3 (2) SIERRA	(3) Parkeerplaatsen	(4) Fietsenberging TULUM	3.4 18 Koopappartementen 1 Commerciële ruimte	3.5 29 Koopappartementen	3.6	4.1	6.1, 6.2, 6.3, 6.4 + parkeercluster 3
Koopappartementen		Huurappartementen		244 privéparkeer- plaatsen 4 separate bergingen				

instandhoudingsverplichting (met ketting- en boetebeding) ten aanzien van de volgens de geldende voorschriften ingebouwde nestkasten (voor o.a. vleermuizen, vogels, etc.) die op nader te bepalen posities in de gevels van de gebouwen worden aangebracht. Daarom zal in de koopovereenkomst en de daarop volgende leveringsakte een instandhoudingsverplichting (met ketting- en boetebeding) ten aanzien van het bij oplevering aangebrachte/aanwezige niveau worden opgenomen.

EEN HUIS MET ZEKERHEID

GARANTIE- EN WAARBORGREGELING

Op de appartementen van Edison is de SWK Garantie- en waarborgregeling 2024 van toepassing, inclusief modules I en II-A.

Wat betekent de Garantie- en waarborgregeling voor de koper?

Dat kan als volgt kort worden samengevat: in het geval de aannemer tijdens de aanbouwperiode van de appartementen in financiële moeilijkheden komt, wordt het plan zonder meerkosten voor je afgebouwd. SWK regelt dit voor jou in samenspraak met de betrokken verzekeringsmaatschappij. Deze waarborg heet de insolventiewaarborg. Daarnaast wordt door de aannemer vanaf drie maanden na de oplevering een zekere bouwkundige kwaliteit van het appartement gegarandeerd. Doen zich binnen de garantietermijn bepaalde bouwkundige gebreken voor, dan is de aannemer verplicht deze te herstellen. Deze garantie geldt in beginsel voor zes jaar. In zeer ernstige gevallen geldt er zelfs een garantietermijn van tien jaar. Dit is de SWK garantie.

Voor bepaalde, in de garantieregeling genoemde specifieke onderdelen, geldt een kortere termijn dan zes jaar. Zo is het verwerk bijvoorbeeld gegarandeerd voor één jaar. Schade, die het gevolg is van onvoldoende onderhoud, valt vanzelfsprekend niet onder de garantie. Sommige onderdelen (zoals behangwerk) zijn uitgesloten van de garantie. Als de aannemer zijn verplichtingen uit hoofde van deze bouwkundige garantie niet nakomt, kun je als koper in de volgende twee gevallen een beroep op de zogenaamde gebrekenwaarborg bij SWK doen:

1. Bij faillissement van de aannemer na het ingaan van de garantietermijn;
2. Indien de aannemer verzuimt om (tijdig) een arbitraal vonnis, waarin hij is veroordeeld om een garantiegebrek te herstellen, na te komen.

SWK zorgt er dan in samenspraak met de betrokken verzekeringsmaatschappij voor dat het gebrek kosteloos wordt hersteld. Er geldt wel een maximumdekking per appartement. Tevens kan SWK bij geschillen bemiddelen tussen koper en aannemer. Bovendien biedt de Garantie- en waarborgregeling een laagdrempelige geschillenregeling.

Bij het opstellen van de aannemingsovereenkomst wordt gebruik gemaakt van een modelcontract. Dit biedt de zekerheid dat de afspraken tussen de koper en de aannemer evenwichtig zijn vastgelegd. Kortom: het kopen van een appartement met toepassing van een garantie- en waarborgregeling biedt jou als koper meer zekerheid!

Let op! Aan deze verkoopbrochure kunnen voor wat betreft de inhoud van de SWK regeling geen rechten worden ontleend. Alleen de tekst van de officiële SWK Garantie- en waarborgregeling is bindend.

STICHTING WAARBORGFONDS KOOPWONINGEN

SWK, voluit Stichting Waarborgfonds Koopwoningen, is in 1978 opgericht op initiatief van de Vereniging van Nederlandse Projectontwikkeling Maatschappijen (Neprom) en de Vereniging Grootbedrijf Bouwnijverheid (VGBouw). Bij SWK zijn de grootste en meest bekende aanbidders van koopwoningen aangesloten. SWK is opgericht om tijdig in te kunnen spelen op de ontwikkelingen op het gebied van consumentenbescherming en in het bijzonder in die gevallen, waarbij de koper van een woning/appartement het financiële risico loopt wanneer de ondernemer failliet zou gaan.

De bij SWK aangesloten ondernemingen (deelnemers) onderscheiden zich in de koopwoningenmarkt door het hebben van een eigen kwaliteitsdienst. De deelnemers worden jaarlijks op hun financiële positie onderzocht door een extern accountantskantoor, terwijl een extern ingenieursbureau periodiek de kwaliteit van de organisatie toetst en steekproefsgewijs de kwaliteit van de woningen/appartementen controleert. Tevens houdt SWK zelf nauwgezet de kwaliteitsontwikkeling in de gaten aan de hand van een geautomatiseerd klachtensysteem.

Nederlandse Bouw Unie B.V. is ingeschreven bij SWK (zie www.swk.nl).

KEURMERK GARANTIEWONING

De producentenorganisaties Bouwend Nederland, Neprom en NVB hebben in samenwerking met Vereniging Eigen Huis eind 2010 de Stichting GarantieWoning opgericht. Het doel van deze stichting is de kwaliteit van nieuwbouwwoningen en -appartementen te bevorderen en bij te dragen aan het vertrouwen tussen kopers en aanbidders van deze woningen/appartementen. Om deze doelstellingen te bereiken heeft de stichting het Keurmerk GarantieWoning vastgesteld. Om als waarborgende instelling in aanmerking te komen voor dit keurmerk dient de gehanteerde Garantie- en waarborgregeling, de modelovereenkomst alsmede de geschillenbeslechting aan bepaalde minimumcriteria te voldoen. De SWK Garantie- en waarborgregeling, de geschillenbeslechting en de gehanteerde overeenkomsten voldoen aan de criteria van de Stichting GarantieWoning. De Stichting GarantieWoning heeft dan ook per en vanaf 1 januari

2011 het Keurmerk GarantieWoning aan de SWK Garantie- en waarborgregeling verleend. Door het Keurmerk GarantieWoning weet de koper dat hij bij aankoop van de woning/het appartement met een SWK waarborgcertificaat voldoende beschermd is tegen eventuele risico's in geval de ondernemer in gebreke blijft.

TOT SLOT

VOORLICHTING EN BOUWTERREINBEZOEK

De aannemer zal (bij de start van de bouwwerkzaamheden en ruim voor de oplevering) digitale en/of fysieke informatiebijeenkomsten voor kopers organiseren. Tijdens deze sessies zal onder andere een toelichting gegeven worden over het bouwproces, kopers meer- en minderwerk, nutsbedrijven, bezoek van de bouwplaats en zal actuele informatie worden gegeven omtrent de opleveringsprognose. In een van deze sessies zal bovendien de Vereniging van Eigenaars worden geactiveerd. Verder organiseert de aannemer een aantal kijkdagen, waarop je de mogelijkheid hebt om de bouwplaats en je toekomstige appartement te bezoeken en misschien wel de gelegenheid hebt om alvast kennis te maken met je toekomstige buren.

Nadrukkelijk wijzen wij je erop dat vanwege de veiligheid het niet toegestaan is de bouwplaats, zonder toestemming van Nederlandse Bouw Unie, te betreden.

JOUW HUIS MET ZEKERHEID

Nederlandse Bouw Unie is aangesloten bij Stichting Waarborgfonds Koopwoningen (SWK). Voor jou heeft dit onder andere de volgende voordelen:

- Jouw appartement wordt onder garantie voor je gerealiseerd, enerzijds voor wat betreft het afbouwen ervan en anderzijds voor wat betreft eventuele gebreken tijdens de garantieperiode.
- Je sluit met Nederlandse Bouw Unie een aannemingsovereenkomst volgens het modelcontract van SWK, waardoor je bent verzekerd van een goed en degelijk contract inclusief voorgeschreven algemene voorwaarden.
- Nederlandse Bouw Unie wordt periodiek gescreend door SWK op zowel financiële gezondheid als op kwaliteit van bedrijfsvoering (processen) én bouwen.







CONTACTINFORMATIE

BETROKKEN PARTIJEN

PLANONTWIKKELING

Ontwikkelingscombinatie NBU / Maas-Jacobs B.V.

Nijverheidsweg 16, Etten-Leur
076 502 28 88 | info@nbu.nl
www.nbu.nl



REALISATIE

Nederlandse Bouw Unie

Nijverheidsweg 16, Etten-Leur
076 502 28 88 | info@nbu.nl
www.nbu.nl



CONSTRUCTIE

Adviesbureau Tielemans bouwconstructies

Insulindelaan 113, Eindhoven
040 281 44 55 | info@tielemans.nl
www.tielemans.nl



ARCHITECTEN

Studioninedots

Karperweg 41, Amsterdam
020 488 92 69 | info@studioninedots.nl
www.studioninedots.nl

Studioninedots



NOTARIS

E & L Notarissen

Bredaseweg 159, Etten-Leur
076 503 45 57 | info@elnotarissen.nl
www.elnotarissen.nl



VORMGEVING

DMARC een reclamebureau

Breda / Goes
www.dmarc.nl



MAKELAARS

STORIMANS EN PARTNERS

Bart Kimenai

Ginnekenweg 161, Breda
06 20 42 60 67
bkimenai@storimansenpartners.nl



KIN MAKELAARS

Pascal de Wit

Korte Ploegstraat 19, Breda
06 10 55 98 98
pascal@kinmakelaars.nl



VAN DER SANDE

Patricia van de Wijer

Vijverstraat 1, Breda
06 20 95 92 90
p.vandewijer@vandersande.nl



DISCLAIMER

Deze informatiebrochure is met grote zorgvuldigheid samengesteld. De hierin opgenomen teksten, situatietekeningen, artist impressies, foto's en dergelijke zijn ter indicatie. Aan kennelijke fouten kunnen geen rechten worden ontleend. Zonder voorafgaande schriftelijke toestemming van Ontwikkelingscombinatie NBU / Maas-Jacobs B.V. is het niet toegestaan de inhoud van deze brochure geheel of gedeeltelijk over te nemen of op enige andere wijze openbaar te maken.

© November 2024 Ontwikkelingscombinatie NBU / Maas-Jacobs B.V.

