



ם ם ם
GOBI &
KOMODO
ם ם ם

BLOSSEM BREDA



ם ם ם
GOBI &
KOMODO
ם ם ם ם ם

BLOSSEM BREDA

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 en Behrendt Adriaans Architecten Stadsontwerp (BA-AS), landschapsontwerper 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 bovendien 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 prijs categorieën 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 GOBI & KOMODO. Beide gebouwen zijn ontworpen door BA-AS uit Amsterdam. GOBI met 29 appartementen bevindt zich aan de zuidelijke rand van BLOSSEM. Je vindt de verschillende woningtypen GOBI vanaf pagina 29. KOMODO met 18 appartementen en 1 commerciële ruimte bevindt zich centraal in het plan met uitzicht op het park. Je vindt de verschillende woningtypen KOMODO vanaf pagina 56.

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

Johan Olieslagers en Thijs Voesenek





Johan Olieslagers en Thijs Voesenek



Fotobedrijf Stramer, Stadsarchief Breda, Breda Beeldcollectie, 20130080.



REFERENTIES



- 01 Blend Breda
- 02 Gasthuyspoort - Maas-Jacobs
- 03 Woonpark Sculptura - NBU
- 04 EUREKA!
- 05 Nieuw Mertersem!
- 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

20

BLOSSEM's landschap

22

Comfortabel en
duurzaam

24

Mobiliteit in BLOSSEM

OVER
BLOSSEM
BLOSSEM

29

Dit is GOBI



56

Dit is KOMODO



76

Tegels inspiratie

78

Sanitair inspiratie

80

Keuken inspiratie

82

Financiële mogelijkheden

84

Vereniging van Eigenaars

86

Mijn NBU Huis

88

Technische omschrijving

98

Aankoop informatie

BREDA: ALLES BINNEN HANDBEREIK

Bredanaars 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 dé 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 Ettensebaan 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.*

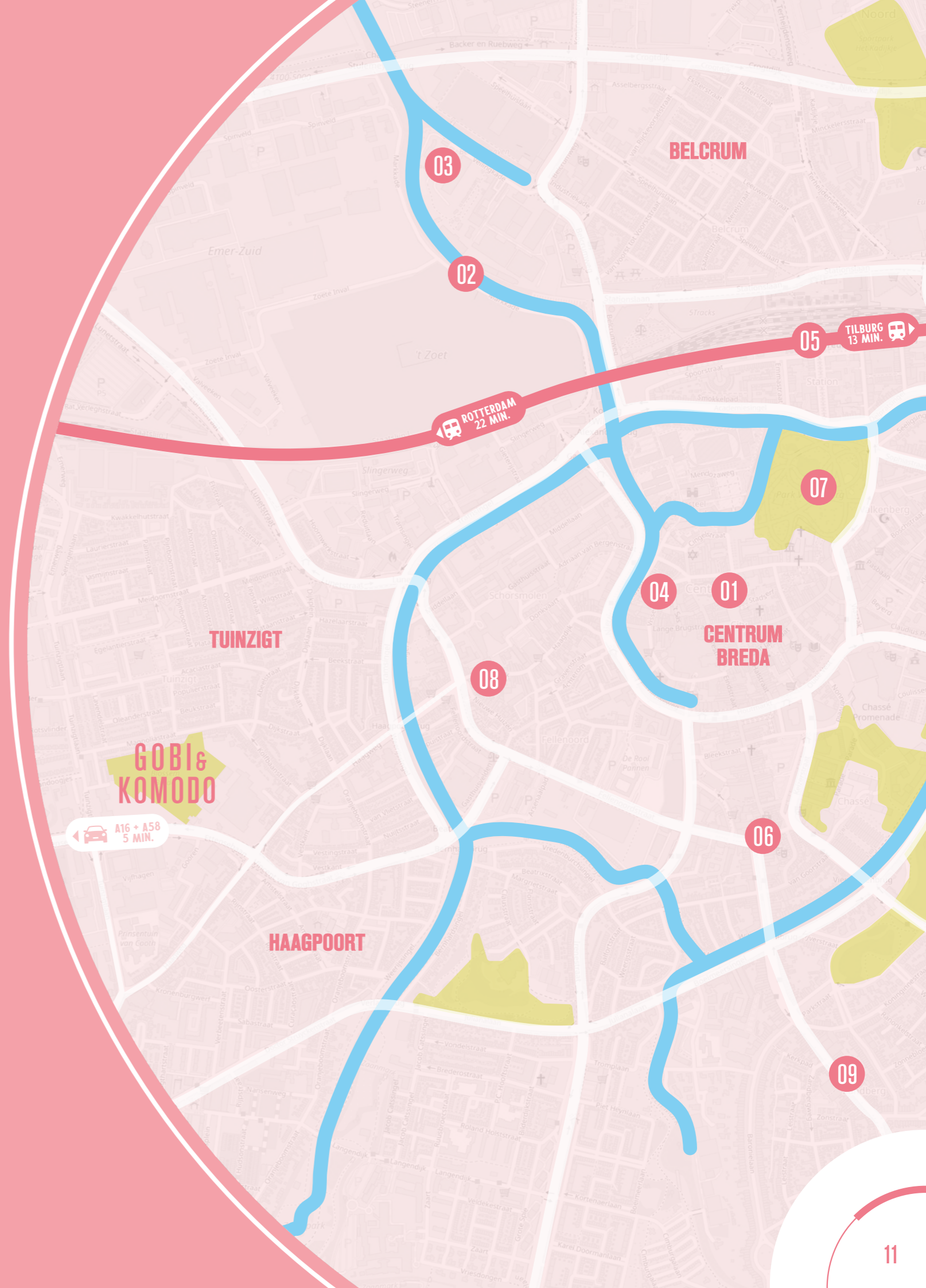


05



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 de gebouwen GOBI en KOMODO, met in totaal 47 appartementen en één commerciële ruimte, 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.

De 47 appartementen die hier gebouwd worden zijn ideaal voor starters op de woningmarkt, kleinere huishoudens en/of mensen die graag gelijkvloers willen wonen. De gebouwen staan in het groen, waardoor bewoners elkaar gemakkelijk ontmoeten en het fijn samen buiten zitten is in het park of op je 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 GOBI en KOMODO en wens de toekomstige bewoners van de woningen veel woongenot.



Eddie Förster
Wethouder Stedelijke Ontwikkeling





HET VERKOOPTEAM

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

Als verkoopteam van **GOBI & KOMODO** staan wij graag voor je klaar. Hopelijk mogen we je als één van de trotse toekomstige bewoners van één van deze fantastische appartementen 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 appartementen in GOBI & KOMODO? Neem dan contact met ons op! Wij maken graag tijd voor je vrij.

Pascal de Wit, Patricia van de Wijer en Bart Kimenai



Bart Kimenai | 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.



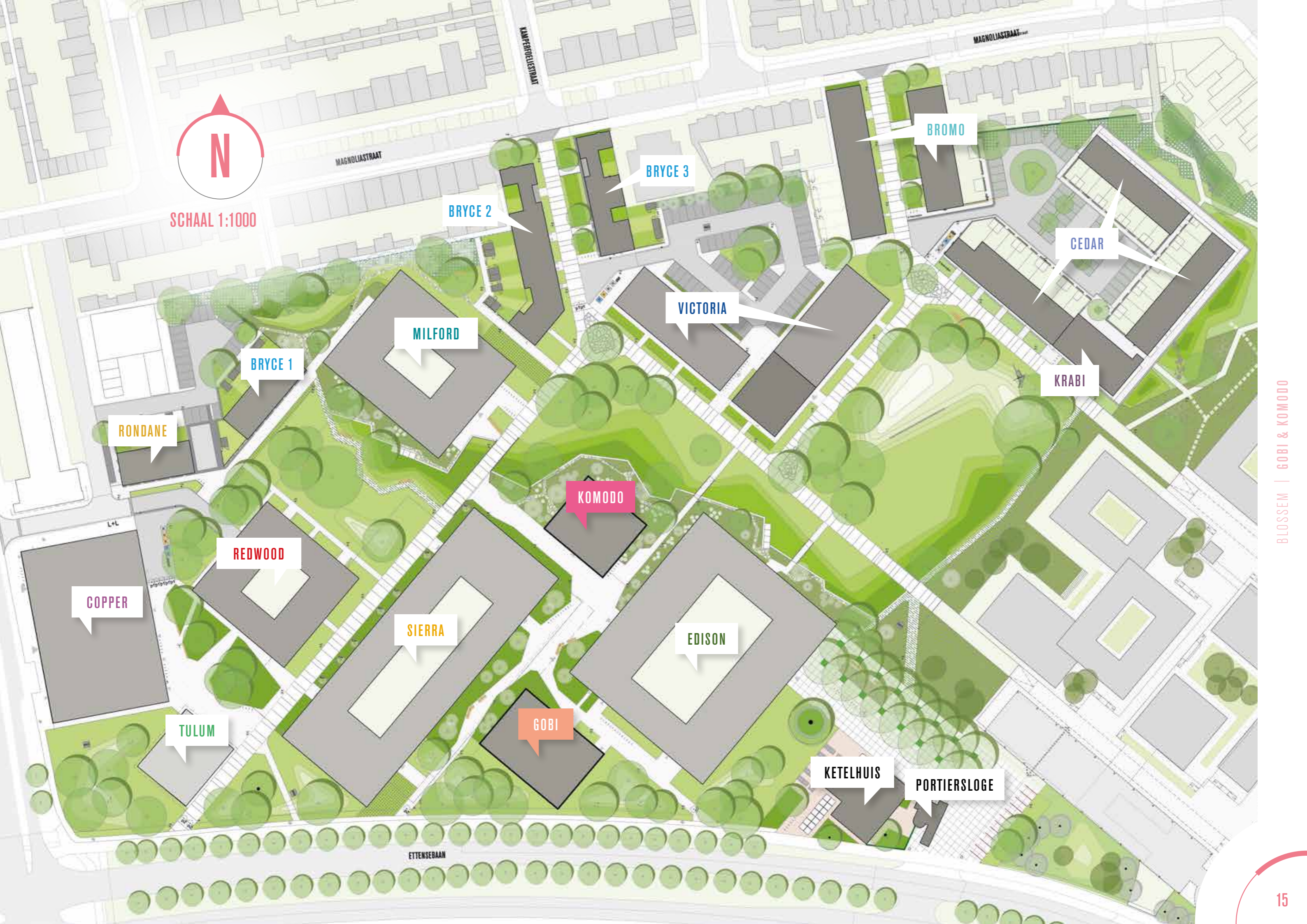
Fasering BLOSSEM

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 Studionedots, het stedenbouwkundig brein achter BLOSSEM.

Studionedots 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. Studionedots 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.

Studionedots 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 éénzijdig.

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 Ettensebaan 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.

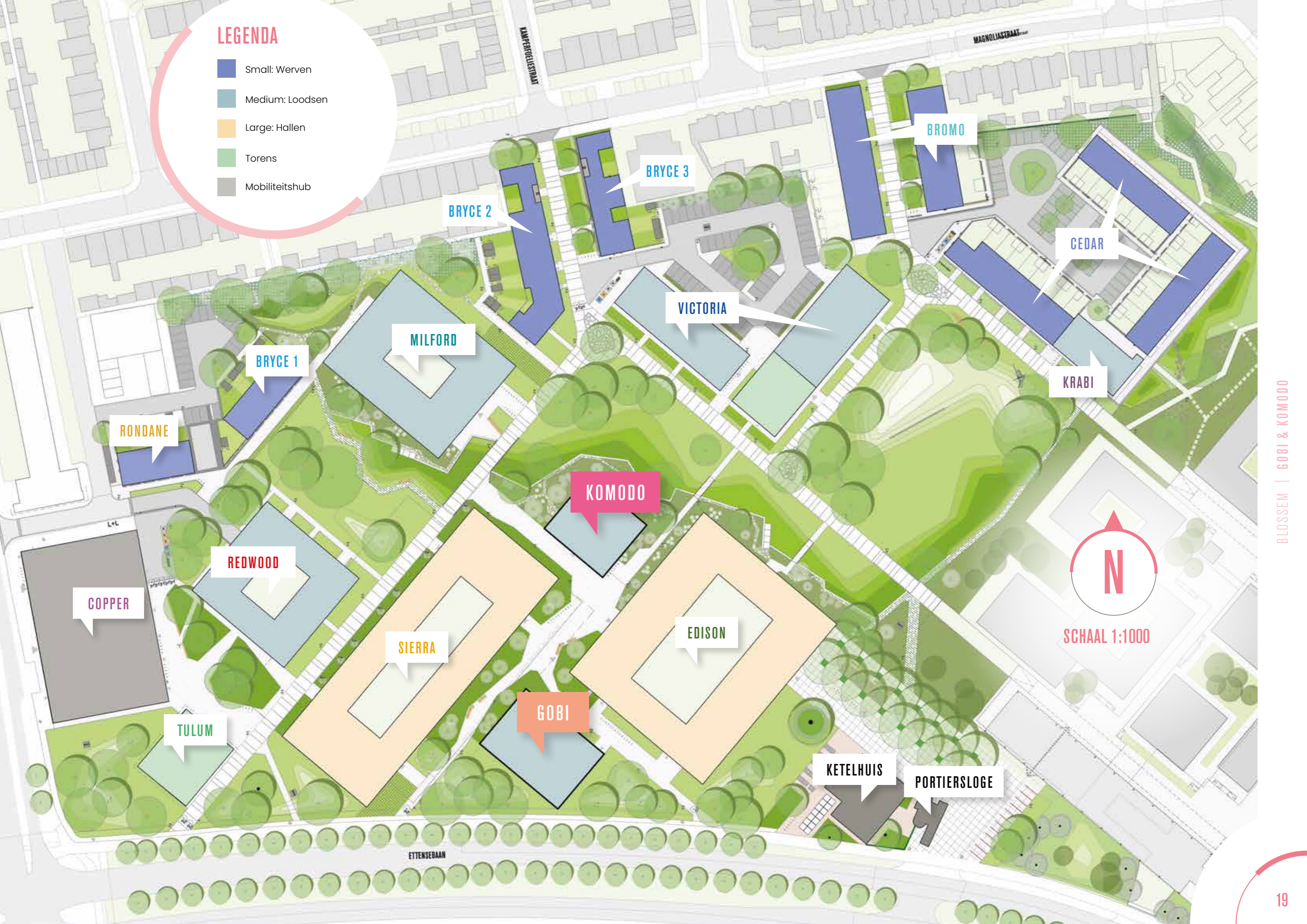
Mobiliteitshub

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



BLOSSEM'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

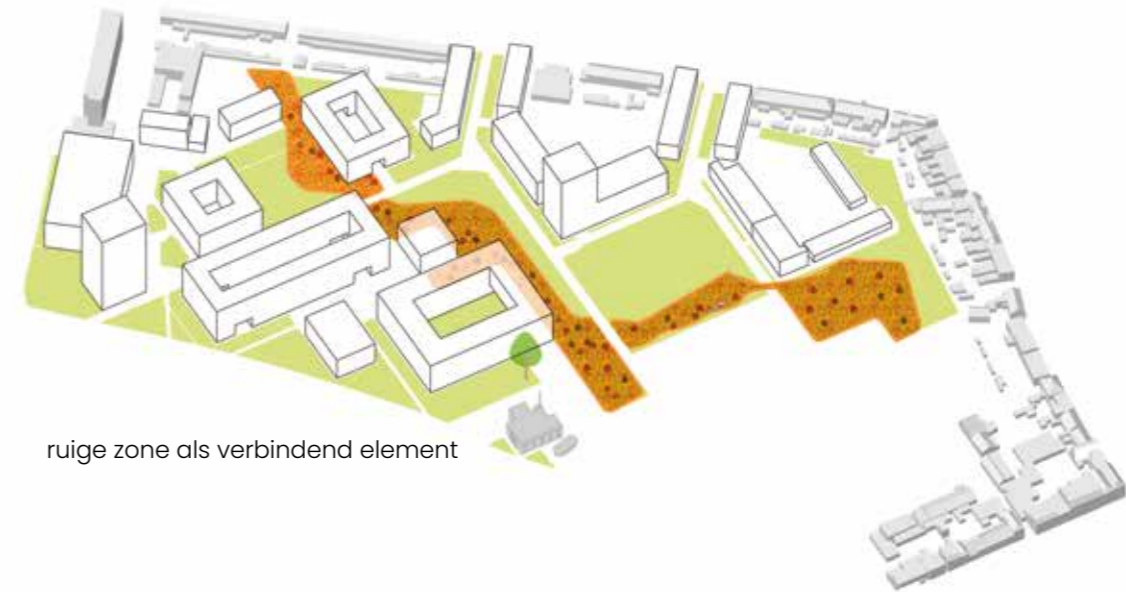
BLOSSEM is voor iedereen een veilige en aantrekkelijke woonomgeving. Er is ruimte om te spelen, te zitten en te wandelen. Het duurzame park met de vele en diversiteit aan bomen biedt verkoeling in de zomer, ruimte voor wateropvang bij piekbuien en is een aantrekkelijke omgeving voor vogels en vlinders. 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 paadjes nodigen uit om de natuur te ontdekken en op avontuur te gaan in dit deel van het park.



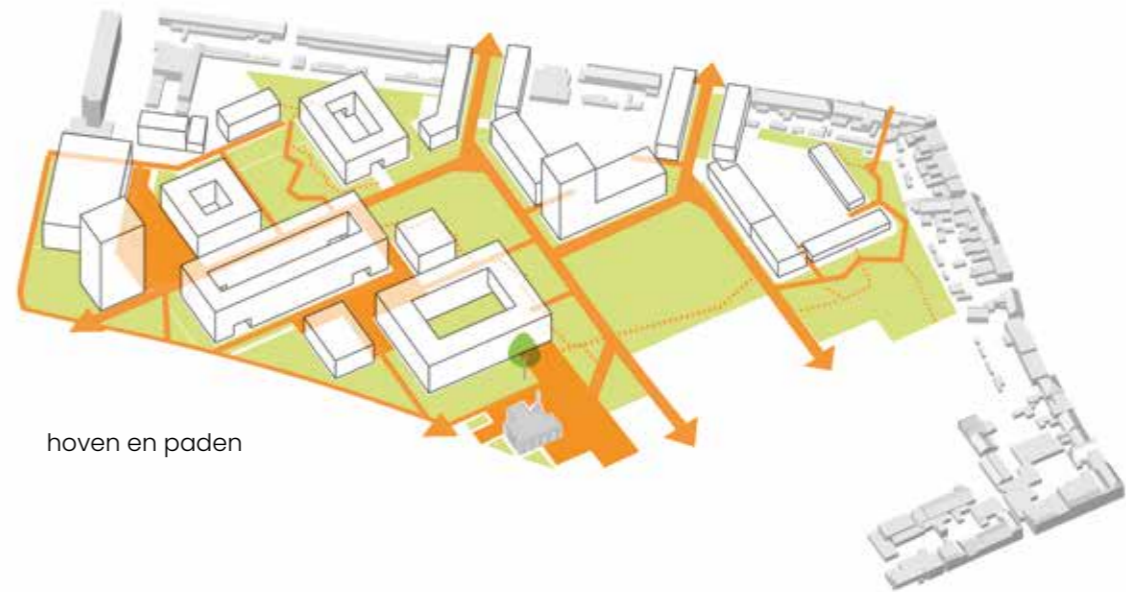
heuvels en lage zones



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.



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 warmteterugwinning. 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 warmte-koudeopslagsysteem, 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 appartement in GOBI & KOMODO 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 boiler 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 afleverset, 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 GOBI & KOMODO 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.

GOBI &
KOMODO

BLOSSEM BREDA

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 inpandig 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.

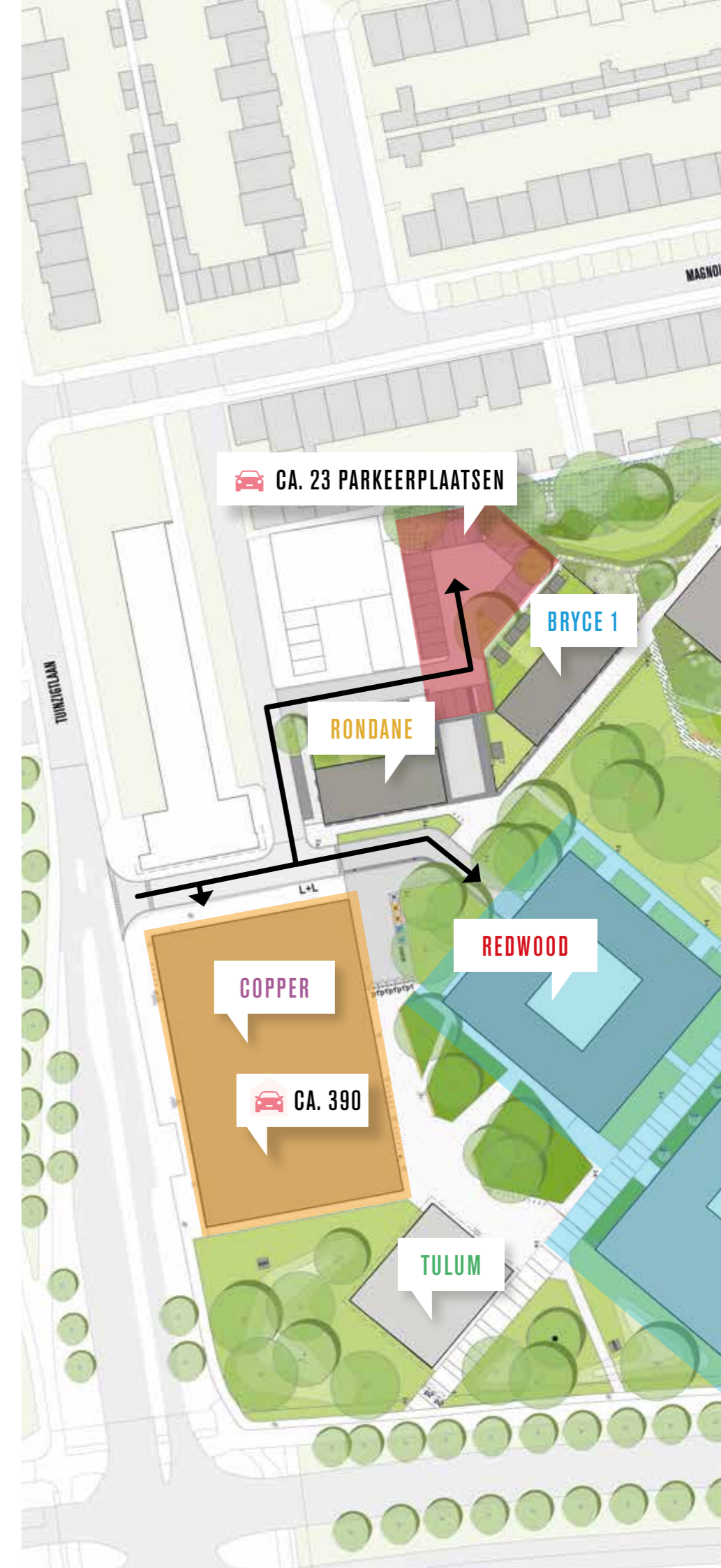
Parkeerhoven

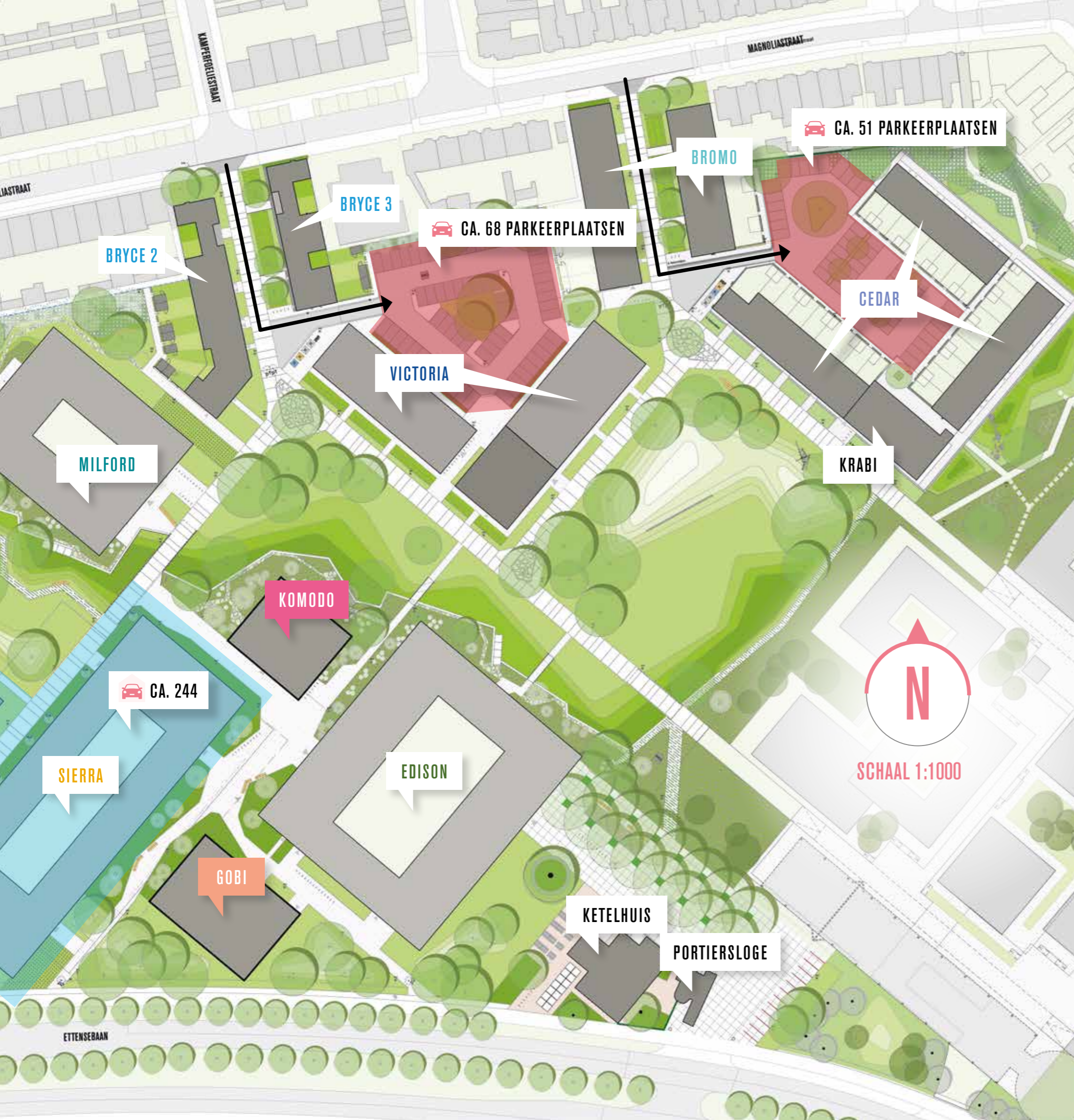
In het noordelijke deel en in de noordoosthoek van het plangebied zijn drie compacte parkeerhoven op het maaiveld voorzien. Om de geparkeerde auto's zoveel mogelijk aan het zicht vanuit het park en de omgeving te onttrekken zullen diverse gebouwen deze afschermen.

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

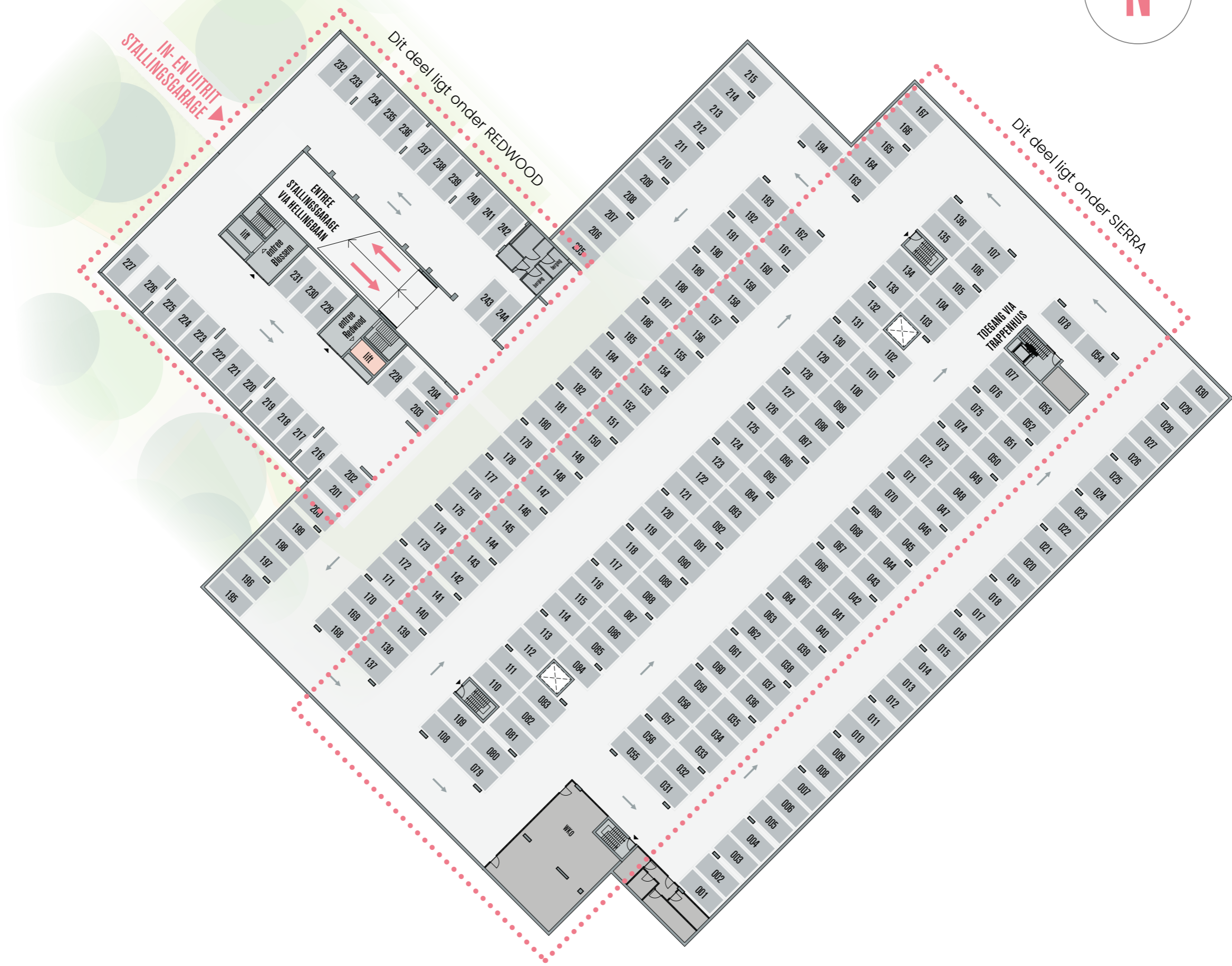
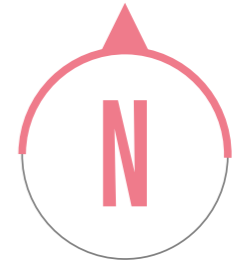
Door verschillende typen parkeervoorzieningen te combineren, is BLOSSEM voor het grootste deel autovrij.

ROUTE NAAR PARKEREN

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



PARKEREN ONDER SIERRA EN REDWOOD



DE ARCHITECT

Even voorstellen: Christina Behrendt en Gijs

Adriaansens, de architecten van GOBI & KOMODO.

Behrendt Adriaansens Architectuur Stadsontwerp (BA-AS) is een Amsterdams architectenbureau onder leiding van Christina Behrendt en Gijs Adriaansens. Met een gezamenlijke ervaring van 30 jaar in alle fasen van het bouwproces, hebben zij in 2020 de krachten gebundeld en BA-AS opgericht. Ze stellen zich graag voor.

Onze visie

Bij BA-AS geloven we dat de ware schoonheid van de gebouwde omgeving schuilt in de synergie tussen architectuur en stedenbouw. Dit noemen we architectonische stedenbouw. Onze expertise strekt zich dan ook uit van stedenbouwkundige masterplannen tot architectonische details. Door alle fasen - van schetsontwerp tot uitvoering gereed ontwerp - binnen ons bureau te beheersen, staan wij voor vakmanschap en de klassieke rol van de architect.

Ons werk wordt gekarakteriseerd door een no-nonsense architectuur die geworteld is in de traditie van de Europese stad: modern, tijdloos en duurzaam. Een analytische ontwerpbenadering geeft ons de juiste balans tussen pragmatisme en creativiteit. Misschien is dit ook het resultaat van onze culturele achtergronden: een combinatie van Nederlands vrijdenken én Duitse 'Gründlichkeit'. Alle

projecten creëren wij samen. Afhankelijk van de schaal en typologie van de opdracht, werken we vanuit ons kernteam en binnen een netwerk van adviseurs. We omarmen deze nieuwe manier van samenwerken om de hoogste kwaliteit te bereiken.

Duurzaam bouwen aan de stad

We zijn er trots op dat we met onze ontwerpen voor woningbouw een betekenisvolle bijdrage mogen leveren aan het aanpakken van het woningtekort in Nederland. Bij BA-AS streven we ernaar om duurzame, tijdloze woonomgevingen te creëren die de kwaliteit van leven in de stad verrijken.

Onze rol in BLOSSEM

Binnen het project BLOSSEM zijn wij verantwoordelijk voor de ontwerpen van de gebouwen GOBI, KOMODO en MILFORD (80 sociale huurappartementen). Een unieke opgave om stedelijke architectuur te realiseren in een schitterende, parkachtige omgeving.





DIT IS GOBI

Woongebouw GOBI ligt aan de zuidzijde van BLOSSEM en vormt één van de herkenbare gezichtspunten van de nieuwe woonwijk aan de Ettensebaan.

Urban villa

Het vrijstaande, vier verdiepingen tellende gebouw onderscheidt zich binnen BLOSSEM door zijn kleinschalige opzet met 29 comfortabele appartementen en is ontworpen als een 'urban villa' in een groene, stedelijke omgeving. Het ontwerp van GOBI sluit zorgvuldig aan op deze omgeving. De centraal geplaatste entreepartij, gelegen aan het sfeervolle woonhof van BLOSSEM, biedt bewoners een uitnodigende toegang tot hun gebouw.

Stoere elegantie

De architectuur van GOBI maakt gebruik van klassieke principes zoals symmetrie en gevelplasticiteit. De zorgvuldig geplaatste risalieten (vooruitspringende gevelpartijen) en de variërende diepte van de balkonzones creëren een dynamisch spel van licht en schaduw. De rondom lopende gridstructuur geeft het gebouw een alzijdig karakter, waarbij de subtiele afwisseling tussen ronde en vierkante kolommen de royale buitenruimtes accentueert. De klassieke driedeling van de gevel – bestaande uit een verhoogde begane grond, een middendeel

en een kroon – benadrukt de elegante uitstraling van het gebouw. Hoewel het gebouw zich in een stedelijke omgeving bevindt, is het omgeven door groen. Grote raampartijen bij de woonkamers maken een transparante verbinding tussen binnen en buiten. De buitenruimte van elke woning wordt voorzien van enkele bloempotten die de balkons transformeren tot tuinkamers.

GOBI wordt uitgevoerd met antraciet-zilveren metselstenen en een betonnen gridstructuur. De rijke kleurschakering van de baksteen versterkt het stoere uiterlijk van het gebouw en verwijst subtiel naar het industriële verleden van de omgeving. GOBI is een eigentijdse interpretatie van de 'urban villa', waarin modern stedelijk wonen en een groene leefomgeving samenkomen.

Woningaanbod GOBI

De realisatie van GOBI sluit aan bij de eerste fase van BLOSSEM. Gebouw GOBI biedt 29 appartementen voor de doelgroepen starters en/of kleine huishoudens, met een variatie aan plattegronden en oriëntaties. De appartementen hebben een gebruiksoppervlakte van circa 55 m² tot en met circa 90 m². De 3-kamer appartementen zijn gelegen op de hoeken met daartussen de 2-kamer appartementen aan de langs gevels.

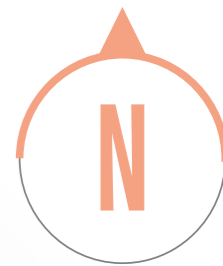
VERDIEPINGSOVERZICHTEN GOBI



BEGANE GROND



1E VERDIEPING



2E VERDIEPING



3E VERDIEPING

TYPE G-A

Bouwnummers G.11, G.19 en G.27

KENMERKEN

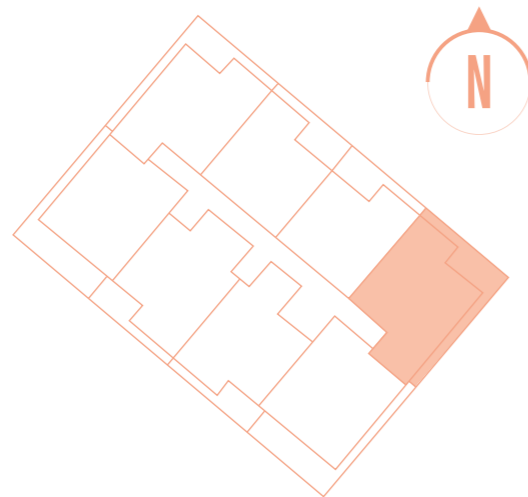
Gebruiksoppervlakte ca. 62 m²

Oppervlakte buitenruimte ca. 14 m²

- Hoekappartement met 2 slaapkamers
- Badkamer met inloopdouche en 2^e toilet
- Riant balkon
- Overhoeks uitzicht op weelderig groen
- Indelingsvarianten mogelijk
- Privé parkeerplaats in de stallingsgarage
- Vaste plaatsen in de gezamenlijke fietsenstalling
- Koeling/verwarming via centraal WKO-systeem

LIGGING

1^e t/m 3^e verdieping





SCHAAL 1:50

TYPE G-A-S

Bouwnummers G.08, G.16 en G.24

KENMERKEN

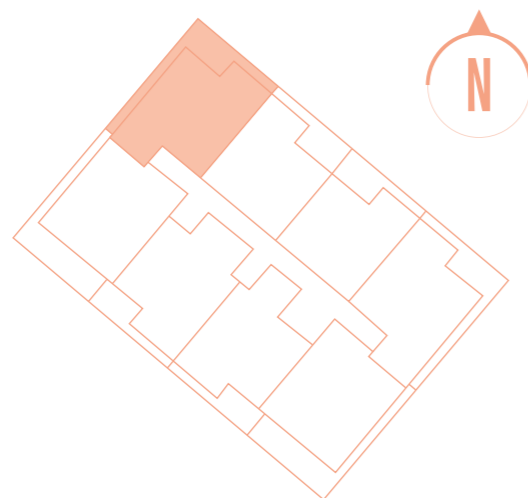
Gebruiksoppervlakte ca. 62 m²

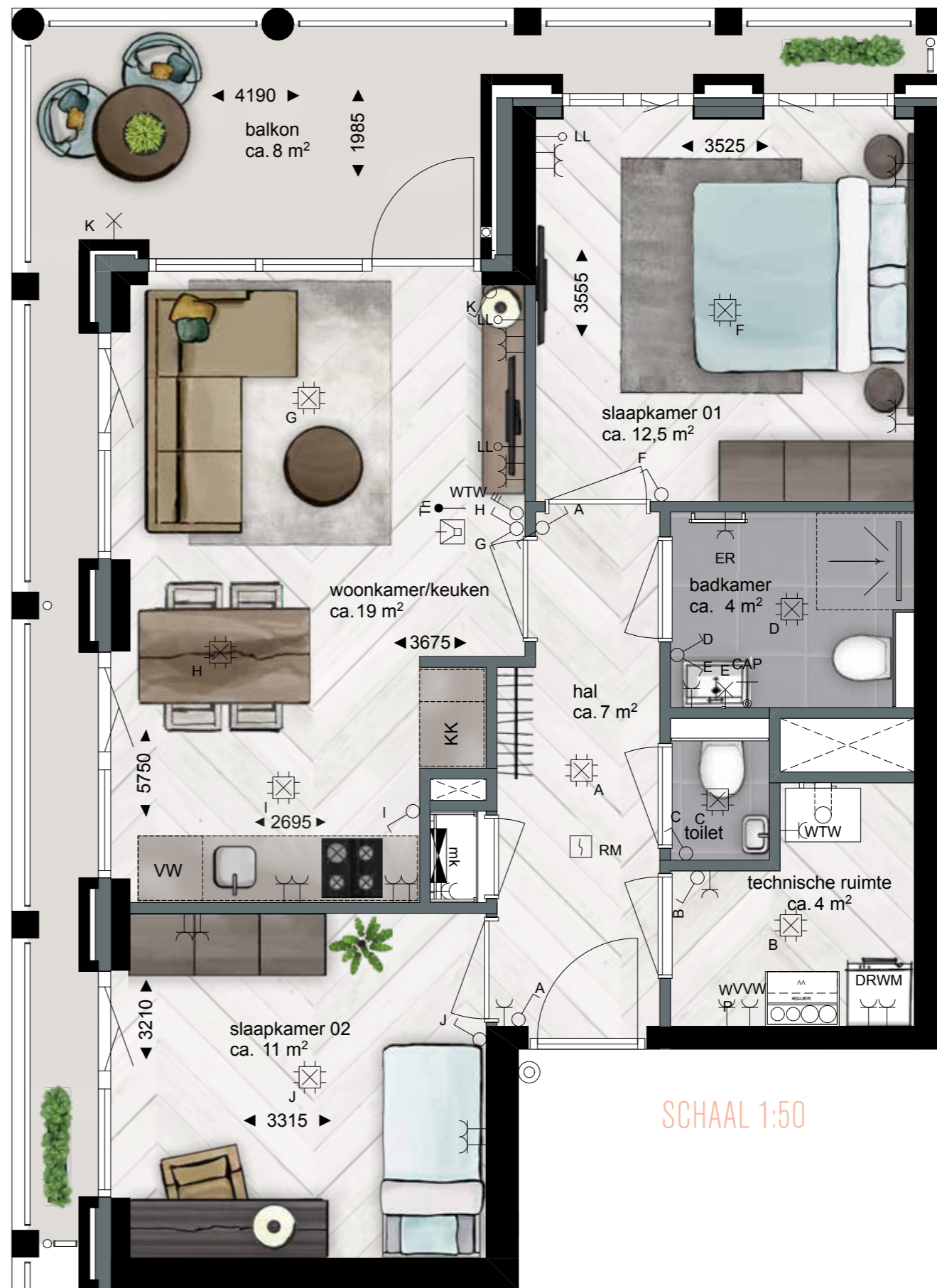
Oppervlakte buitenruimte ca. 14 m²

- Hoekappartement met 2 slaapkamers
- Badkamer met inloopdouche en 2^e toilet
- Riant balkon
- Overhoeks uitzicht op het verblijfshof
- Indelingsvarianten mogelijk
- Privé parkeerplaats in de stallingsgarage
- Vaste plaatsen in de gezamenlijke fietsenstalling
- Koeling/verwarming via centraal WKO-systeem

LIGGING

1^e t/m 3^e verdieping





TYPE G-B

Bouwnummers G.12, G.20 en G.28

KENMERKEN

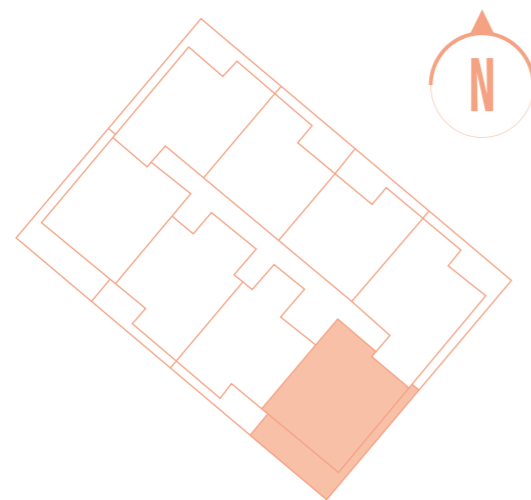
Gebruiksoppervlakte ca. 62 m²

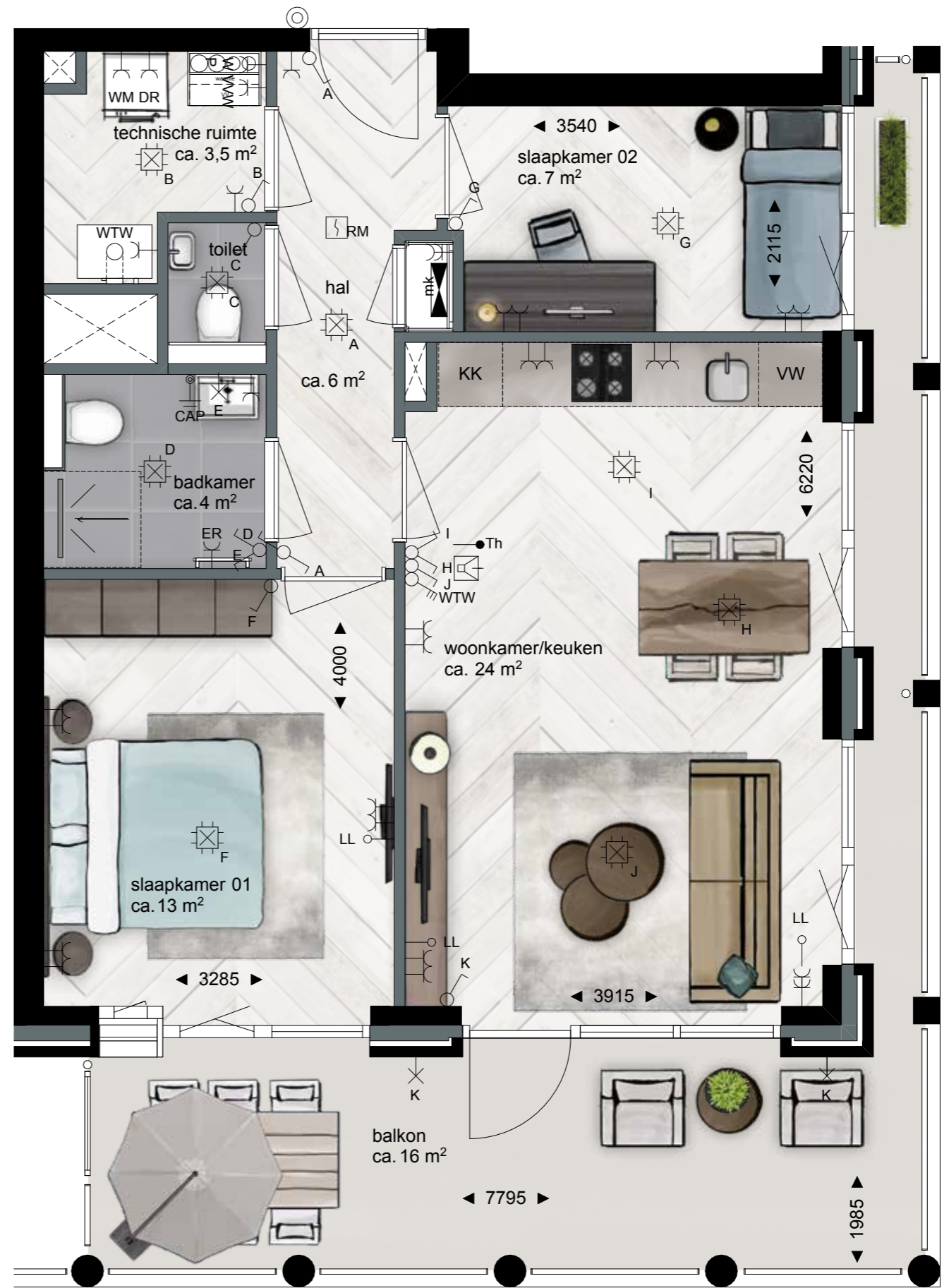
Oppervlakte buitenruimte ca. 19 m²

- Hoekappartement met 2 slaapkamers
- Badkamer met inloopdouche en 2^e toilet
- Extra groot balkon
- Overhoeks uitzicht op weelderig groen en Ettensebaan
- Indelingsvarianten mogelijk
- Privé parkeerplaats in de stallingsgarage
- Vaste plaatsen in de gezamenlijke fietsenstalling
- Koeling/verwarming via centraal WKO-systeem

LIGGING

1^e t/m 3^e verdieping





SCHAAL 1:50

TYPE G-B-S

Bouwnummers G.04, G.07, G.15 en G.23

KENMERKEN

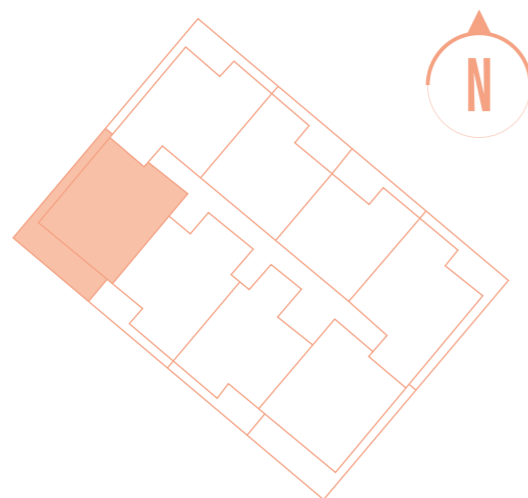
Gebruiksoppervlakte ca. 62 m²

Oppervlakte buitenruimte ca. 19 m²

- Hoekappartement met 2 slaapkamers
- Badkamer met inloopdouche en 2^e toilet
- Extra groot balkon
- Overhoeks uitzicht op weelderig groen en Ettensebaan
- Indelingsvarianten mogelijk
- Privé parkeerplaats in de stallingsgarage
- Vaste plaatsen in de gezamenlijke fietsenstalling
- Koeling/verwarming via centraal WKO-systeem
- **G.04 heeft een extra hoog plafond van circa 3.10m!!**

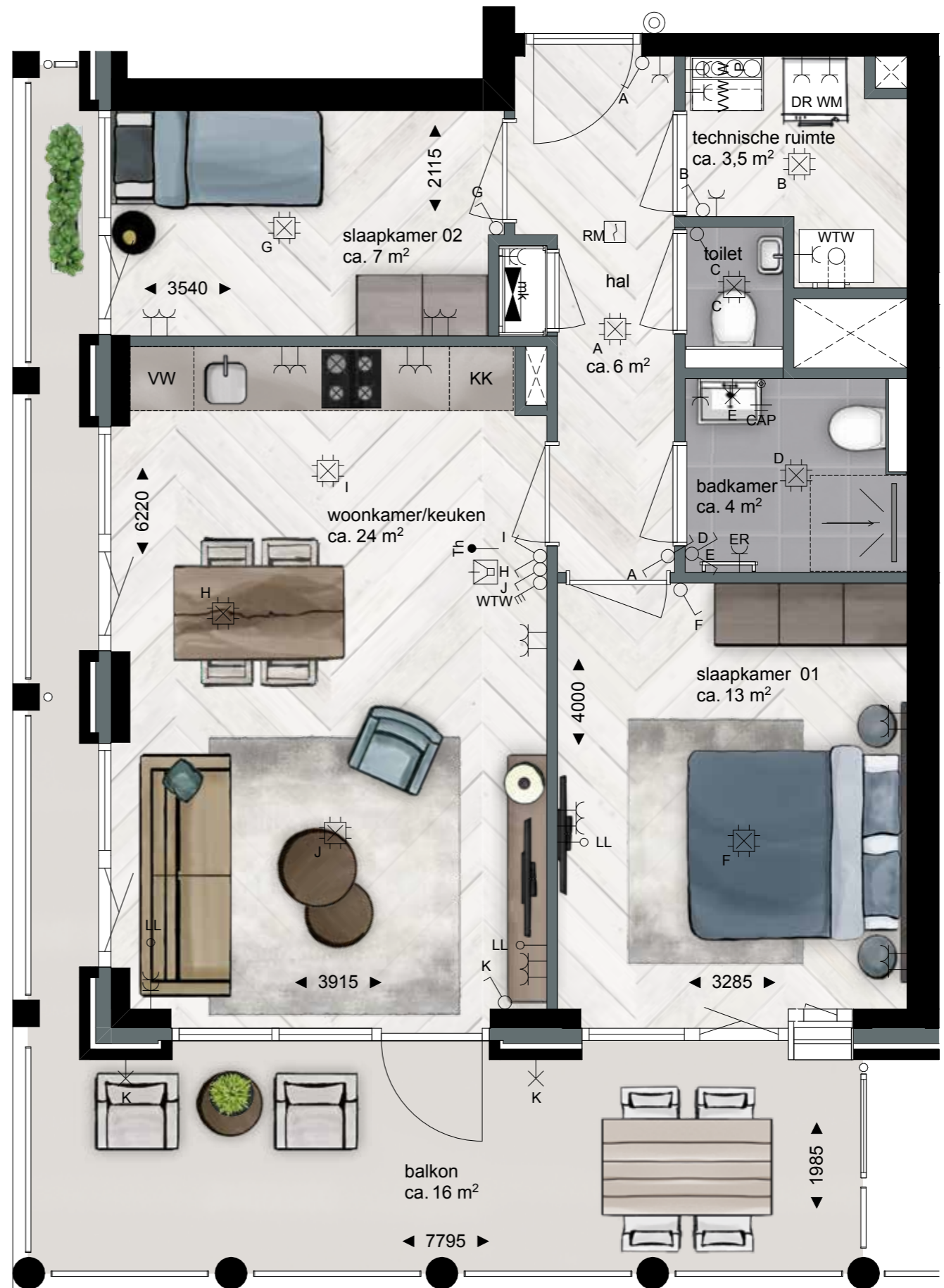
LIGGING

Begane grond
t/m 3^e verdieping





De buitenruimte van G.04 is aan deze zijde afgeschermd met groen zonder balustrade.



G.04 heeft een betonrand van ca. 25cm op de rand van de buitenruimte.

SCHAAL 1:50

TYPE G-C

Bouwnummers G.10, G.18 en G.26

KENMERKEN

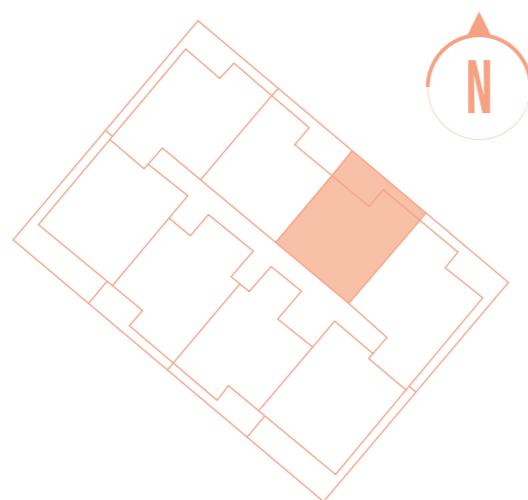
Gebruiksoppervlakte ca. 55 m²

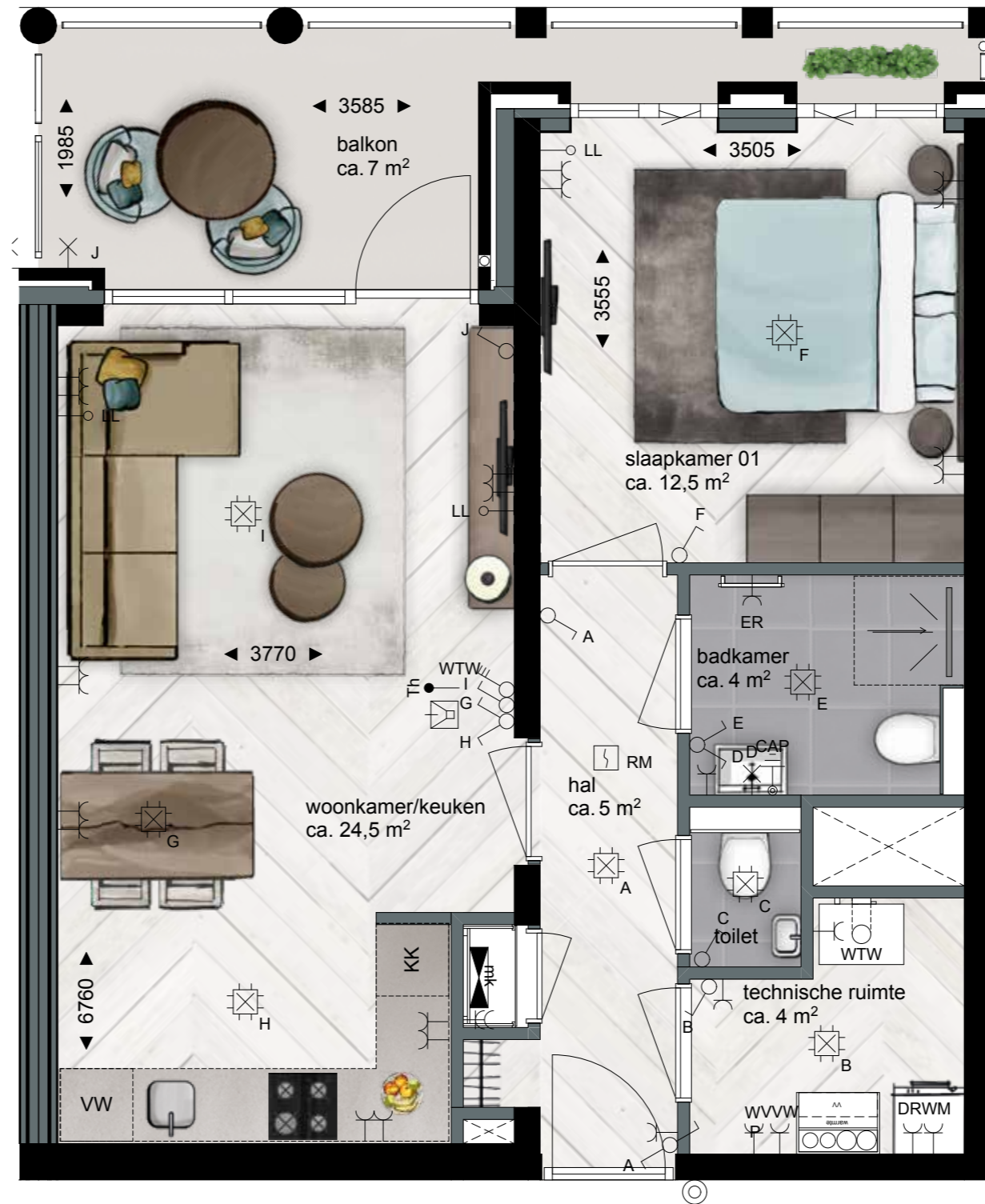
Oppervlakte buitenruimte ca. 8,5 m²

- Appartement met 1 slaapkamer
- Badkamer met inloopdouche en 2^e toilet
- Balkon beschut gelegen
- Overhoeks uitzicht op het verblijfshof
- Privé parkeerplaats in de stallingsgarage (G.26)
- Vaste plaatsen in de gezamenlijke fietsenstalling
- Koeling/verwarming via centraal WKO-systeem

LIGGING

1^e t/m 3^e verdieping





SCHAAL 1:50

TYPE G-C-s

Bouwnummers G.09, G.17 en G.25

KENMERKEN

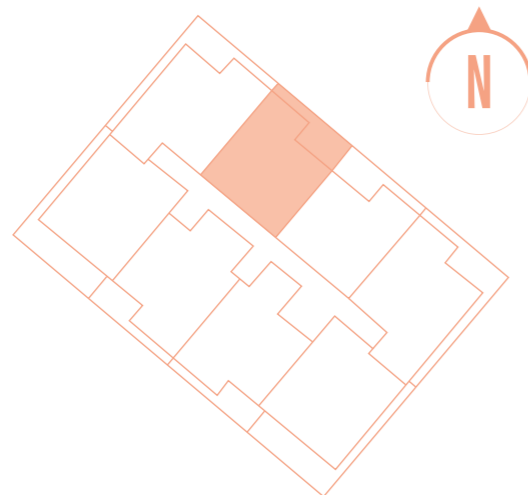
Gebruiksoppervlakte ca. 55 m²

Oppervlakte buitenruimte ca. 8,5 m²

- Appartement met 1 slaapkamer
- Badkamer met inloopdouche en 2^e toilet
- Balkon beschut gelegen
- Overhoeks uitzicht op het verblijfshof
- Privé parkeerplaats in de stallingsgarage (G.25)
- Vaste plaatsen in de gezamenlijke fietsenstalling
- Koeling/verwarming via centraal WKO-systeem

LIGGING

1^e t/m 3^e verdieping





SCHAAL 1:50

TYPE G-D

Bouwnummers G.02, G.13, G.21 en G.29

KENMERKEN

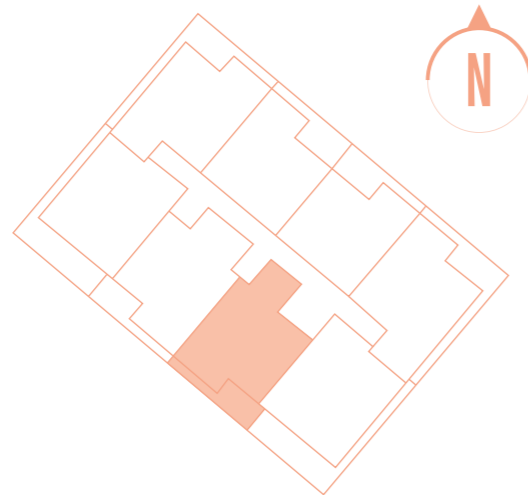
Gebruiksoppervlakte ca. 59 m²

Oppervlakte buitenruimte ca. 9 m²

- Appartement met 1 slaapkamer
- Badkamer met inloopdouche en 2^e toilet
- Balkon op het zuidwesten
- Uitzicht op weelderig groen en Ettensebaan
- Privé parkeerplaats in de stallingsgarage (G.29)
- Vaste plaatsen in de gezamenlijke fietsenstalling
- Koeling/verwarming via centraal WKO-systeem
- **G.02 heeft een extra hoog plafond van circa 3.10m!!**

LIGGING

Begane grond
t/m 3^e verdieping





▲ G.02 heeft hier geen balustrade. G.02 heeft een betonrand van ca. 25cm op de rand van de buitenruimte.

SCHAAL 1:50

TYPE G-E

Bouwnummers G.03, G.06, G.14 en G.22

KENMERKEN

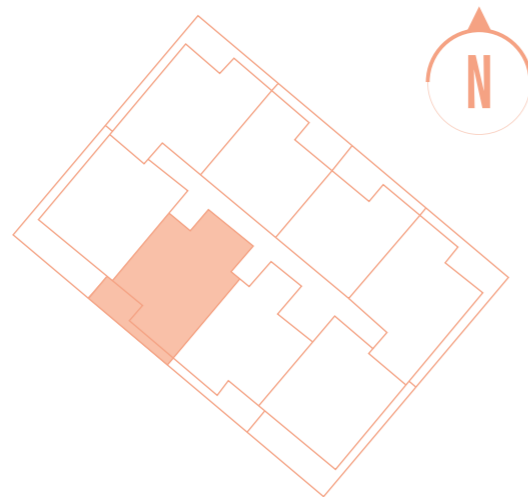
Gebruiksoppervlakte ca. 59 m²

Oppervlakte buitenruimte ca. 9 m²

- Appartement met 1 slaapkamer
- Badkamer met inloopdouche en 2^e toilet
- Balkon op het zuidwesten
- Uitzicht op weelderig groen en Ettensebaan
- Privé parkeerplaats in de stallingsgarage (G.22)
- Vaste plaatsen in de gezamenlijke fietsenstalling
- Koeling/verwarming via centraal WKO-systeem
- **G.03 heeft een extra hoog plafond van circa 3.10m!!**

LIGGING

Begane grond
t/m 3^e verdieping





G.03 heeft een betonrand van ca. 25cm op de rand van de buitenruimte.

G.03 heeft hier geen balustrade. ▲

SCHAAL 1:50

TYPE G-F

Bouwnummer G.01

KENMERKEN

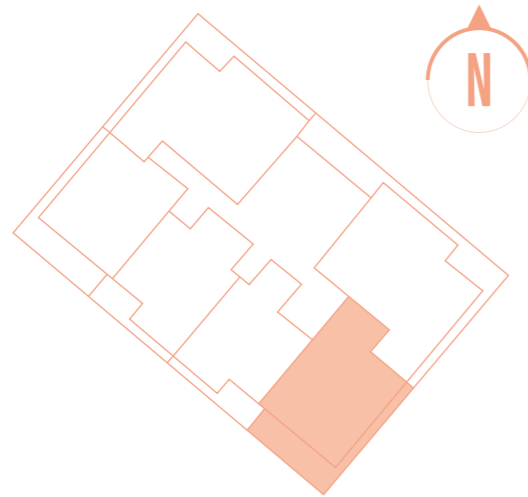
Gebruiksoppervlakte ca. 68 m²

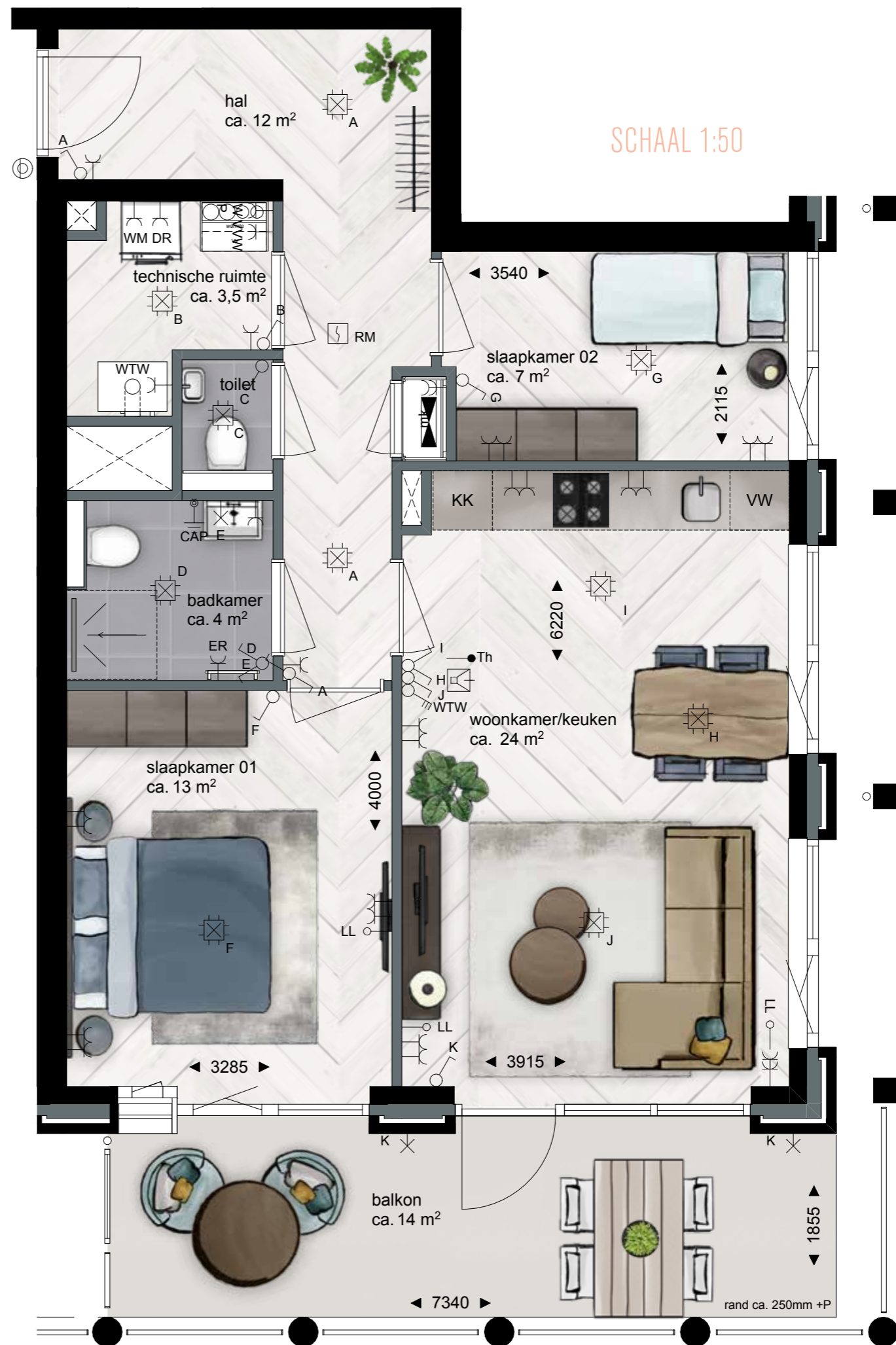
Oppervlakte buitenruimte ca. 18 m²

- Hoekappartement met 2 slaapkamers
- Appartement met extra hoog plafond van 3.10 m!!
- Badkamer met inloopdouche en 2^e toilet
- Riant balkon, deels voorzien van balustraden
- Overhoeks uitzicht op weelderig groen en Ettensebaan
- Indelingsvarianten mogelijk
- Privé parkeerplaats in de stallingsgarage
- Vaste plaatsen in de gezamenlijke fietsenstalling
- Koeling/verwarming via centraal WKO-systeem

LIGGING

Begane grond





G.01 heeft een betonrand van ca. 25cm op de rand van de buitenruimte.

De buitenruimte is aan deze zijde afgeschermd met groen zonder balustrade.

TYPE G-G

Bouwnummer G.05

KENMERKEN

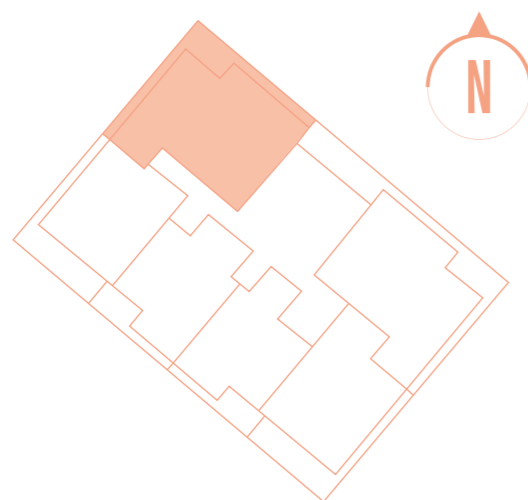
Gebruiksoppervlakte ca. 90 m²

Oppervlakte buitenruimte ca. 14 m²

- Zeer ruim hoekappartement met 2 slaapkamers
- Appartement met extra hoog plafond van ca. 3.10 m!!
- Luxe badkamer met 2^e toilet, ligbad, inloopdouche en 2 wastafels
- Riante buitenruimte (zonder balustraden)
- Overhoeks uitzicht op het verblijfs-hof
- Privé parkeerplaats in de stallingsgarage
- Vaste plaatsen in de gezamenlijke fietsenstalling
- Koeling/verwarming via centraal WKO-systeem

LIGGING

Begane grond

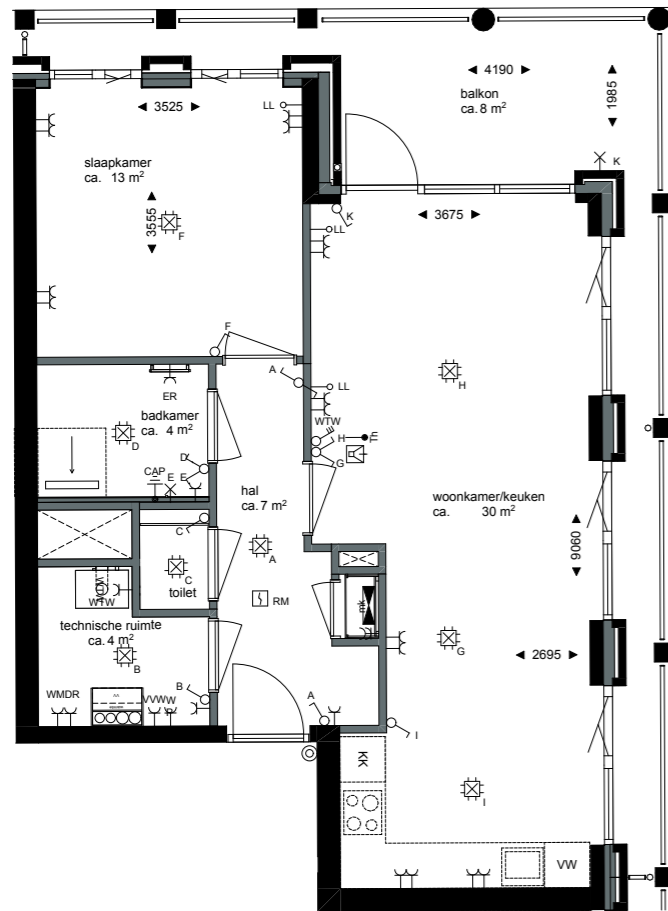




▼ Afscheiding balkon met betonrand en groene buffer.



VARIANTEN GOBI



SCHAAL 1:100

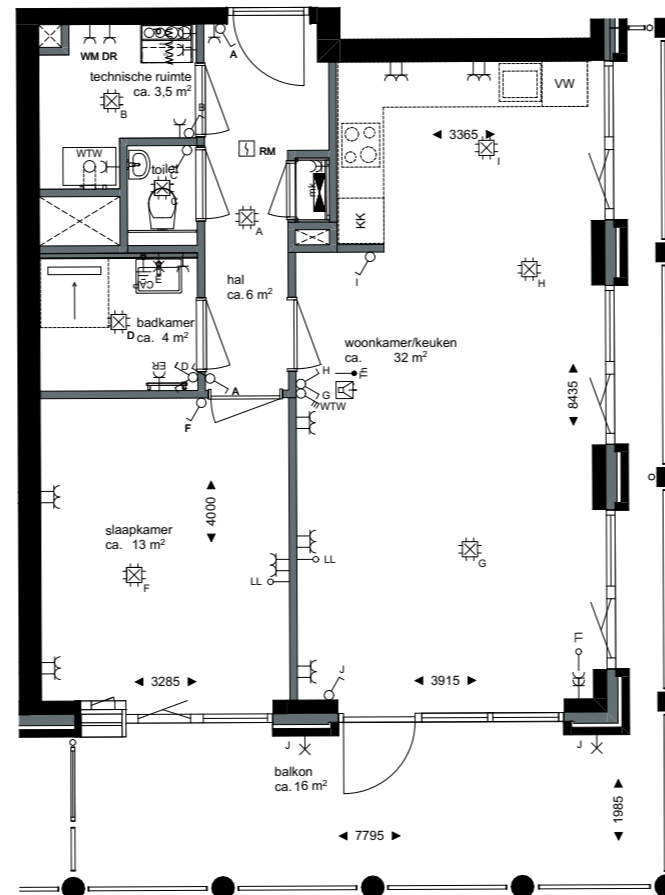
VARIANT TYPE G-A & G-A-s

G-A bouwnummers G.11, G.19, G.27 (zoals afgebeeld)

G-A-s bouwnummers G.08, G.16, G.24 (gespiegeld)

Variant G-A.1 Vervallen toilet in de badkamer

Variant G-A.2 Slaapkamer 2 vervalt, grotere woonkamer/keuken



SCHAAL 1:100

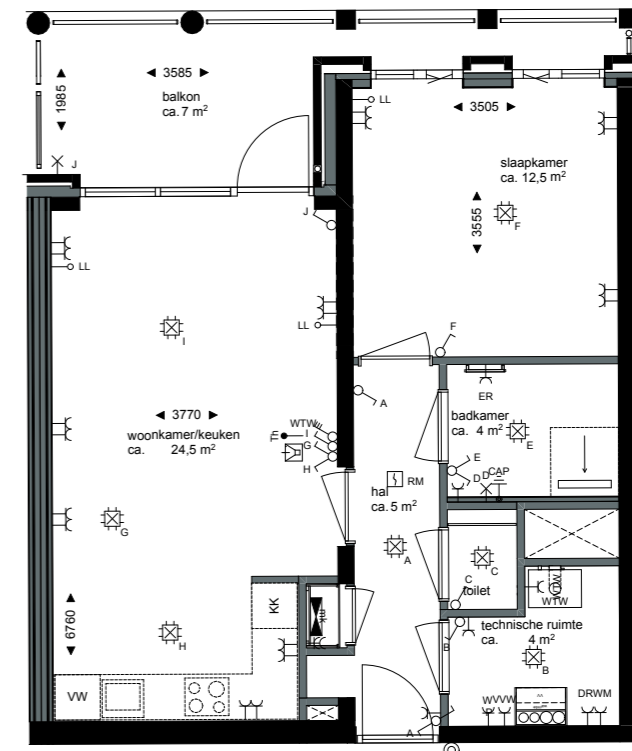
VARIANT TYPE G-B & G-B-s

G-B bouwnummers G.12, G.20, G.28 (zoals afgebeeld)

G-B-s bouwnummers G.04, G.07, G.15, G.23 (gespiegeld)

Variant G-B.1 Vervallen toilet in de badkamer

Variant G-B.2 Slaapkamer 2 vervalt, grotere woonkamer/keuken



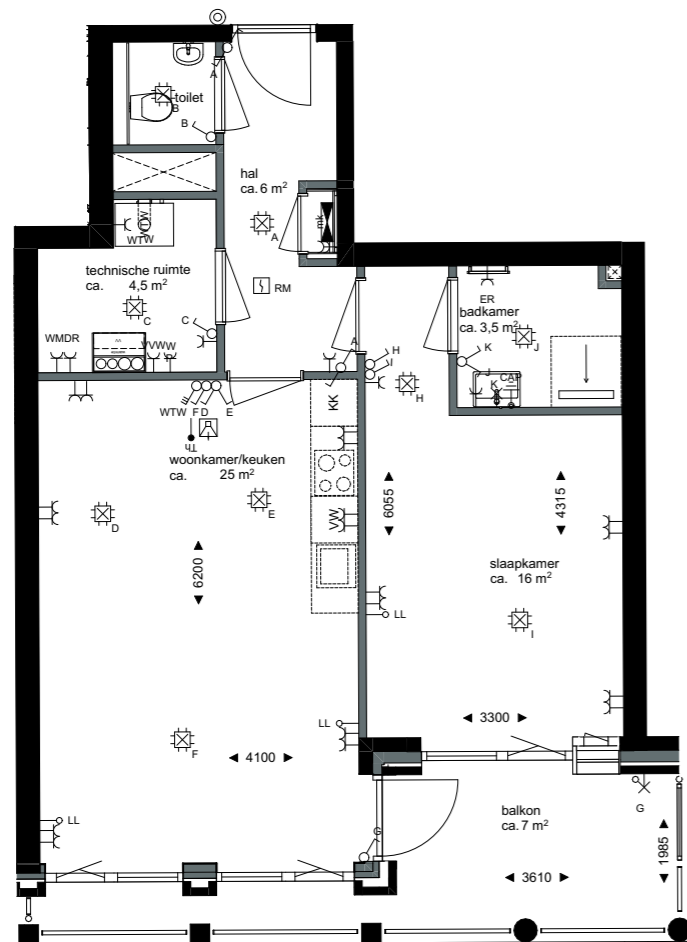
SCHAAL 1:100

VARIANT TYPE G-C & G-C-s

G-C bouwnummers G.10, G.18, G.26 (zoals afgebeeld)

G-C-s bouwnummers G.09, G.17, G.25 (gespiegeld)

Variant G-C.1 Vervallen toilet in de badkamer

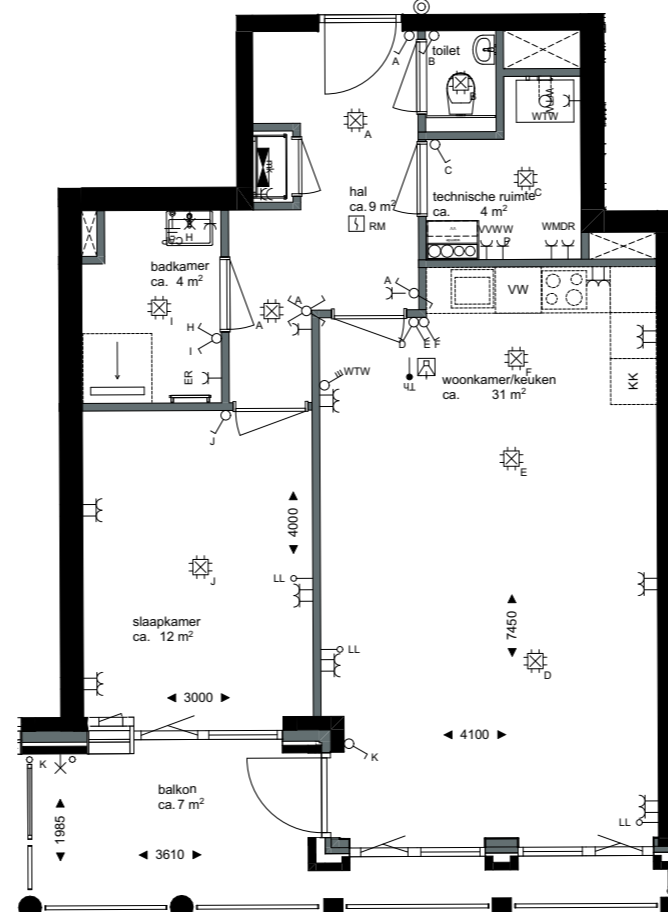


SCHAAL 1:100

VARIANT TYPE G-D

G-D bouwnummers G.02, G.13, G.21, G.29 (zoals afgebeeld)

Variant G-D.1 Vervallen toilet in de badkamer

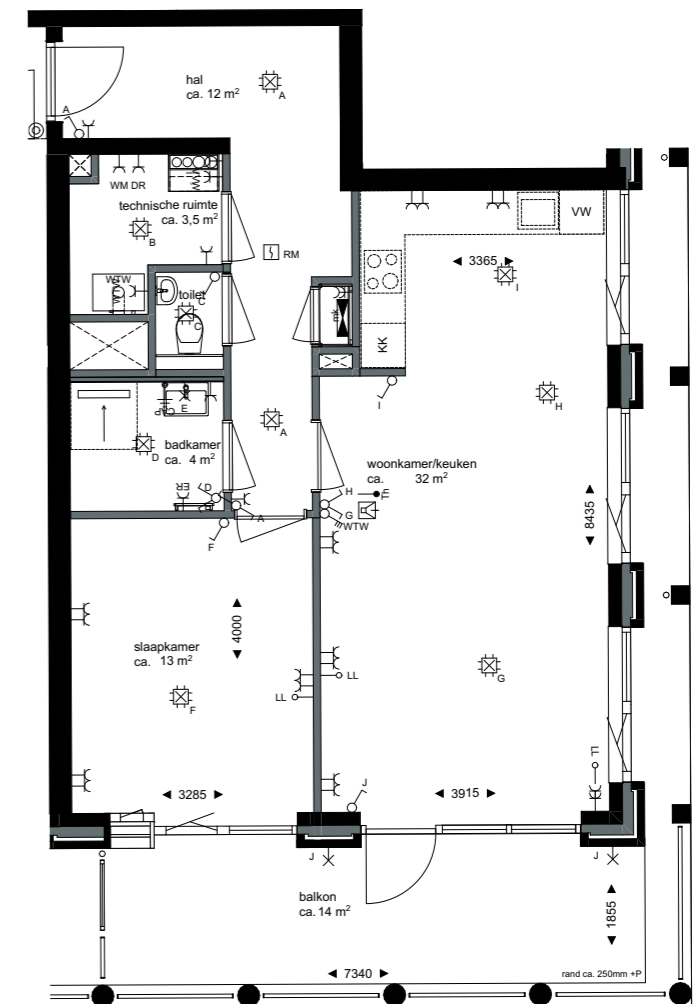


SCHAAL 1:100

VARIANT TYPE G-E

G-E bouwnummers G.03, G.06, G.14, G.22 (zoals afgebeeld)

Variant G-E.1 Vervallen toilet in de badkamer



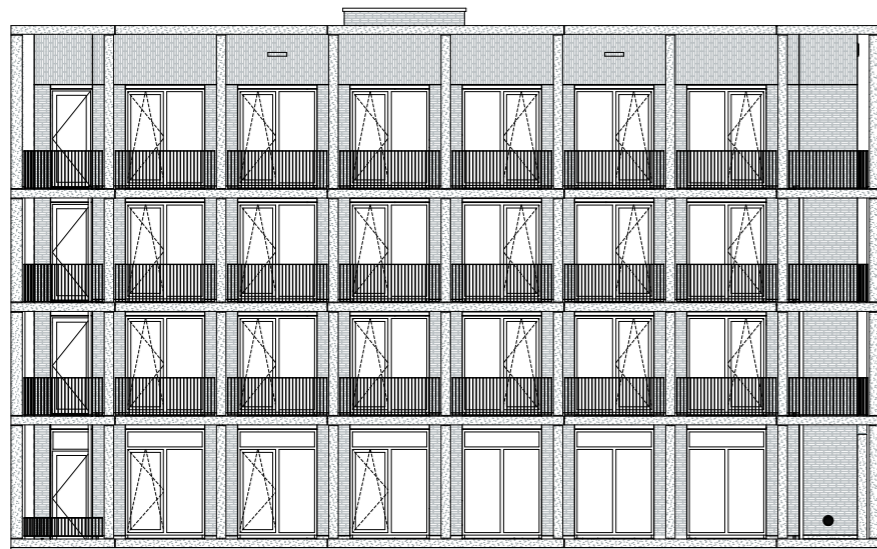
SCHAAL 1:100

VARIANT TYPE G-F

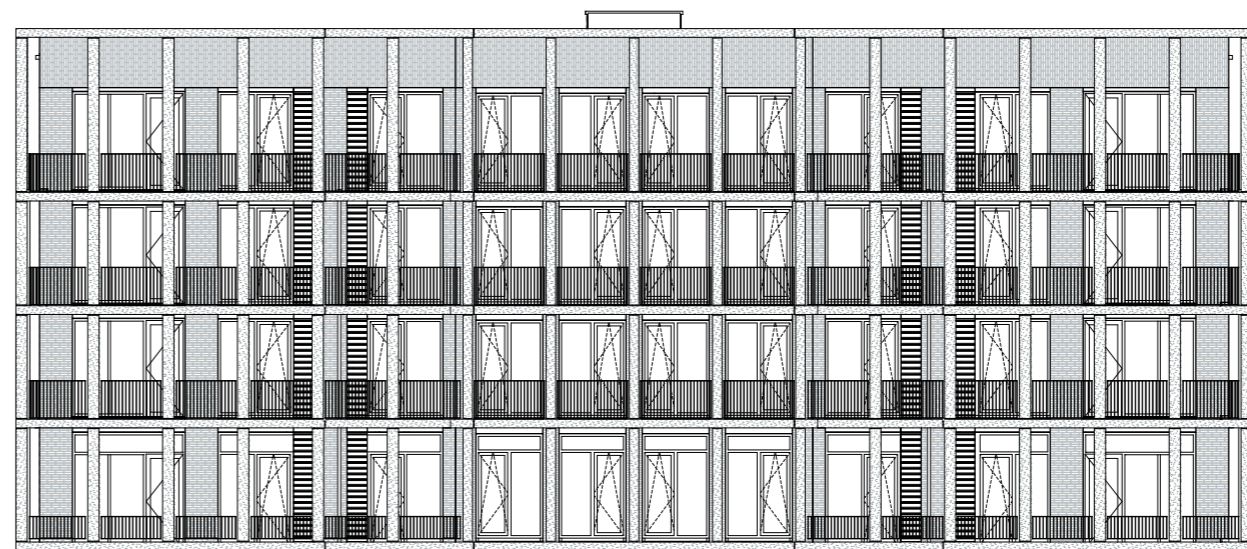
G-F bouwnummers G.01 (zoals afgebeeld)

Variant G-F.1 Vervallen toilet in de badkamer

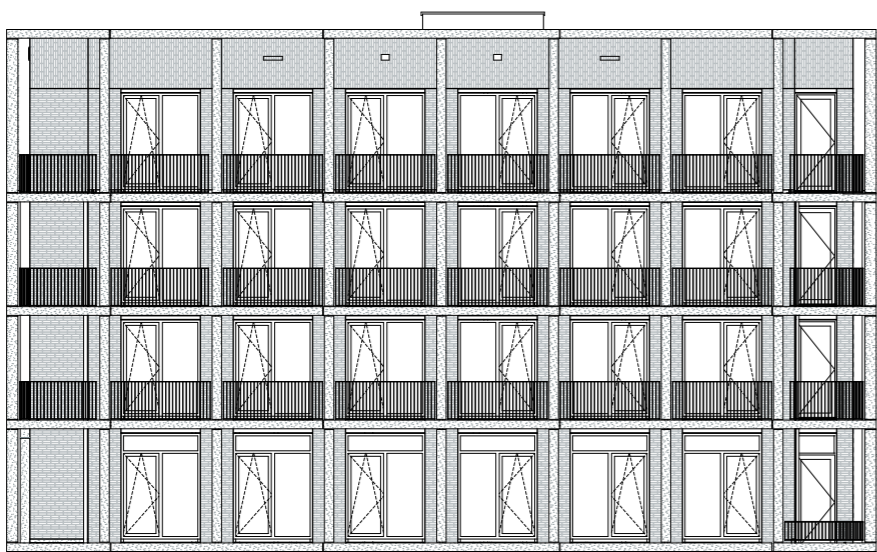
GEVELS EN DOORSNEDEN GOBI



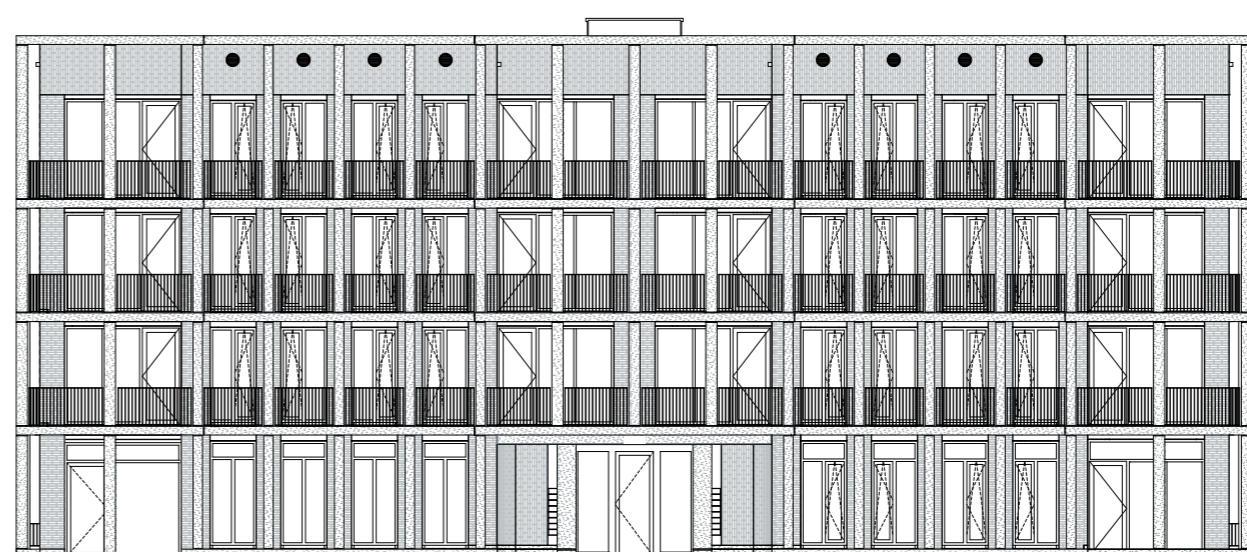
ZUIDOOSTGEVEL



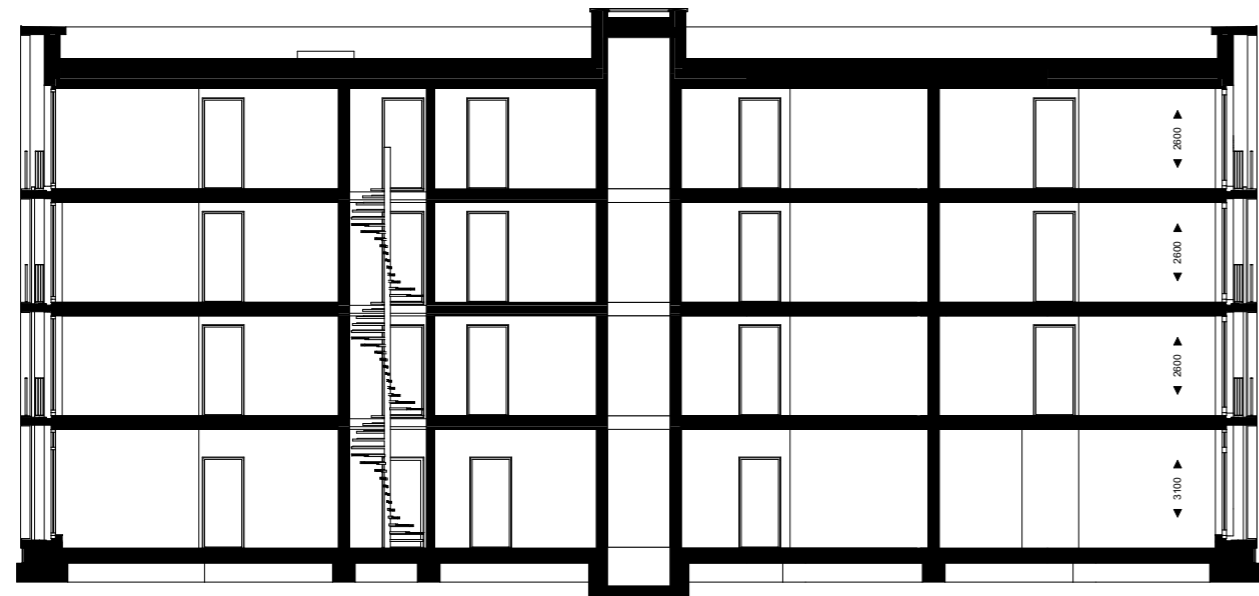
ZUIDWESTGEVEL



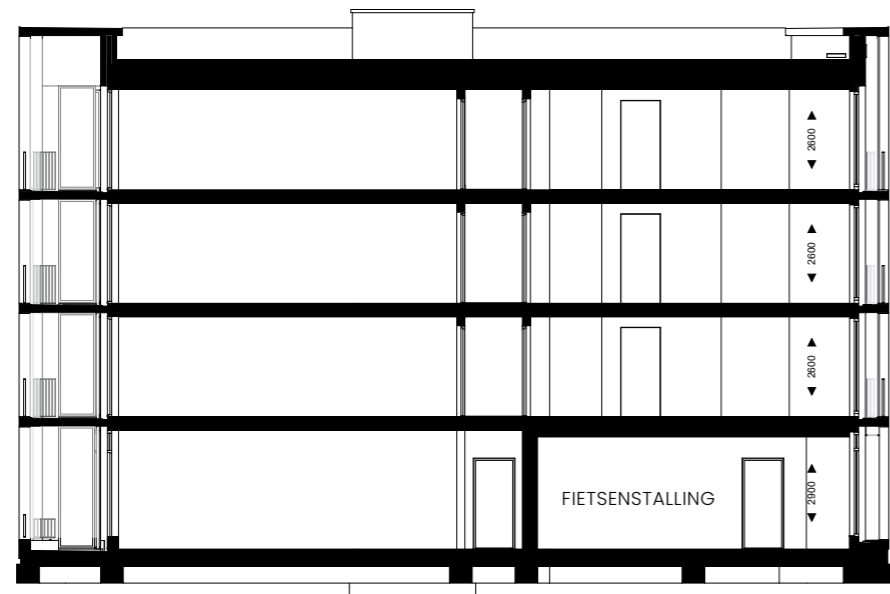
NOORDWESTGEVEL



NOOROOSTGEVEL



DOORSNEDE A



DOORSNEDE B



DIT IS KOMODO

Wonen in het hart van BLOSSEM

KOMODO is een woongebouw gelegen in het centrale groen van BLOSSEM. Het opvallende rode gebouw is ontworpen met aandacht voor zijn specifieke locatie en biedt een prachtige woonervaring die aansluit op de natuurlijke omgeving.

Paviljoen

KOMODO bestaat uit vier bouwlagen en herbergt 18 woningen en een commerciële ruimte. Het is een vrijstaand en alzijdig gebouw dat inspeelt op de verschillende zijden van zijn omgeving net zoals een paviljoen. Met een paviljoen wordt hier een vrijstaand en architectonisch opvallend gebouw met een lichte en open constructie bedoeld, gelegen in een parkachtige omgeving. Aan de zijde van het woonhof sluit het gebouw aan op het maaiveld, hier is de hoofdentree gelegen. Aan de parkzijden, waar de woningen gelegen zijn, wordt het gebouw juist boven het groen verheven en vormt het een bel-étage.

Gevel en veranda

De gevel van KOMODO krijgt een warme uitstraling door de verticale houten beplanking in een karakteristieke rode kleur. Naast deze rode kleur is de rondom lopende verandazone met ronde kolommen één van de meest in het

oog springende kenmerken van KOMODO. Deze verandazone omarmt elke woning en biedt niet alleen een heerlijke buitenruimte voor bewoners, maar geeft ook privacy en is bovendien het architectonische gezicht van het gebouw.

Woningaanbod KOMODO

Ook de realisatie van KOMODO sluit aan bij de eerste fase van BLOSSEM. Gebouw KOMODO biedt 18 appartementen voor de doelgroepen starters en/of kleine huishoudens. De appartementen hebben een gebruiksoppervlakte van circa 60 m² tot en met circa 68 m². De 3-kamer appartementen zijn gelegen op de hoeken met riante hoekbalkons. De 2-kamer appartementen zijn gelegen aan de parkzijde, met een extra breed balkon.

Commerciële ruimte KOMODO

Op de begane grond van KOMODO wordt een commerciële ruimte gerealiseerd. Deze ruimte van circa 49 m² is gelegen op de hoek, aan het park en het hof, centraal in BLOSSEM. De ruimte is extra hoog en voorzien van een transparante gevel, waardoor de werkruimte licht is en de zichtbaarheid optimaal.





VERDIEPINGSOVERZICHTEN KOMODO

BLOSSEM | KOMODO



BEGANE GROND



1E VERDIEPING

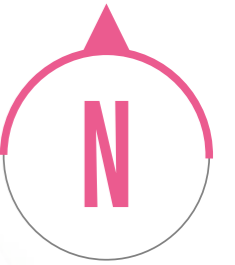
Wonen

Wonen

Wonen

Commerciële ruimte

Algemene ruimten



2E VERDIEPING



3E VERDIEPING

TYPE K-A

Bouwnummers K04, K09 en K14

KENMERKEN

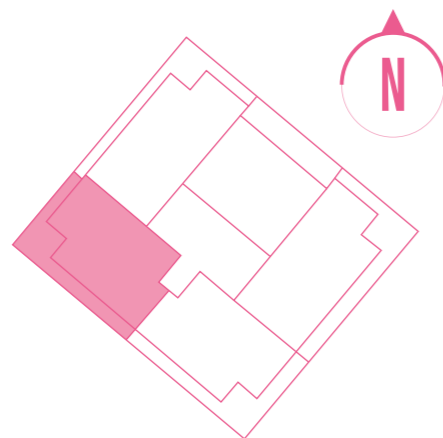
Gebruiksoppervlakte ca. 62 m²

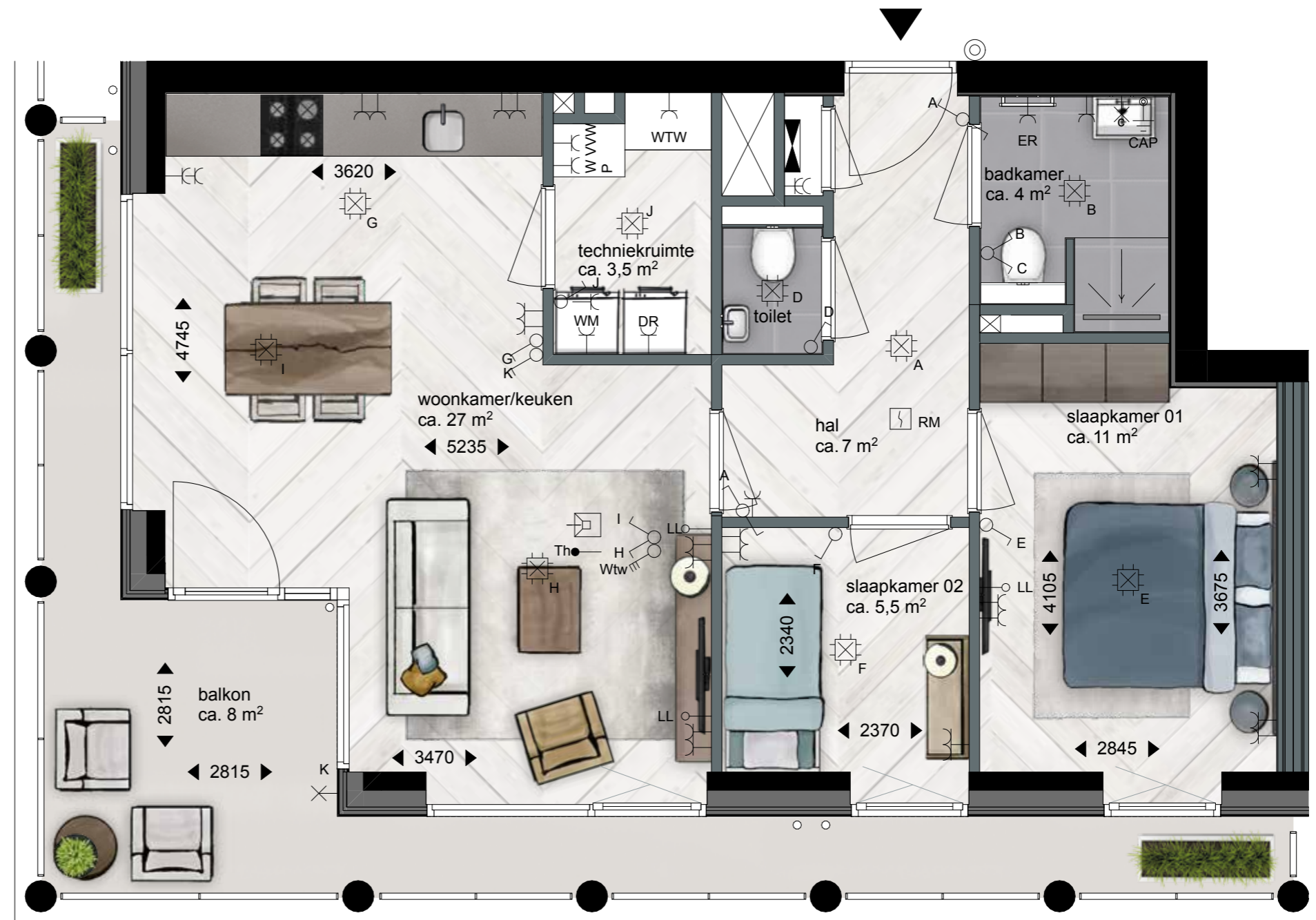
Oppervlakte buitenruimte ca. 18 m²

- Hoekappartement met 2 slaapkamers
- Badkamer met inloopdouche en 2^e toilet
- Riant hoekbalkon
- Overhoeks uitzicht op 't hof en het park
- Indelingsvarianten mogelijk
- Privé parkeerplaats in de stallingsgarage
- Vaste plaatsen in de gezamenlijke fietsenstalling
- Koeling/verwarming via centraal WKO-systeem

LIGGING

1^e t/m 3^e verdieping





SCHAAL 1:50

TYPE K-A-S

Bouwnummers K.08, K.13 en K.18

KENMERKEN

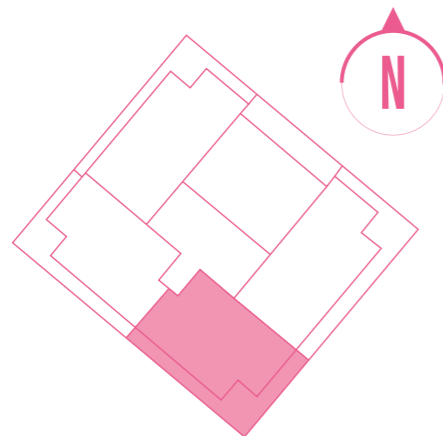
Gebruiksoppervlakte ca. 62 m²

Oppervlakte buitenruimte ca. 18 m²

- Hoekappartement met 2 slaapkamers
- Badkamer met inloopdouche en 2^e toilet
- Riant hoekbalkon
- Overhoeks uitzicht op 't hof
- Indelingsvarianten mogelijk
- Privé parkeerplaats in de stallingsgarage
- Vaste plaatsen in de gezamenlijke fietsenstalling
- Koeling/verwarming via centraal WKO-systeem

LIGGING

1^e t/m 3^e verdieping



TYPE K-B

Bouwnummers K.01, K.05, K.10 en K.15

KENMERKEN

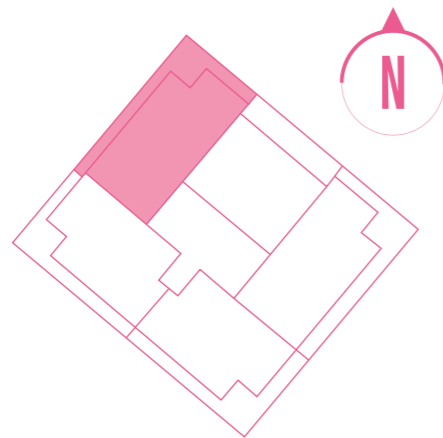
Gebruiksoppervlakte ca. 68 m²

Oppervlakte buitenruimte ca. 19 m²

- Hoekappartement met 2 slaapkamers
- Badkamer met inloopdouche en 2^e toilet
- Riant hoekbalkon
- Overhoeks uitzicht op het park
- Indelingsvarianten mogelijk
- Privé parkeerplaats in de stallingsgarage
- Vaste plaatsen in de gezamenlijke fietsenstalling
- Koeling/verwarming via centraal WKO-systeem

LIGGING

Begane grond
t/m 3^e verdieping





SCHAAL 1:50

TYPE K-B-S

Bouwnummers K.03, K.07, K.12 en K.17

KENMERKEN

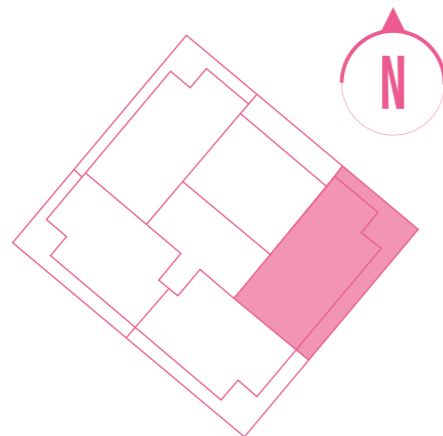
Gebruiksoppervlakte ca. 68 m²

Oppervlakte buitenruimte ca. 19 m²

- Hoekappartement met 2 slaapkamers
- Badkamer met inloopdouche en 2^e toilet
- Riant hoekbalkon
- Overhoeks uitzicht op het park
- Indelingsvarianten mogelijk
- Privé parkeerplaats in de stallingsgarage
- Vaste plaatsen in de gezamenlijke fietsenstalling
- Koeling/verwarming via centraal WKO-systeem

LIGGING

Begane grond
t/m 3^e verdieping





SCHAAL 1:50

TYPE K-C

Bouwnummers K.02, K.06, K.11 en K.16

KENMERKEN

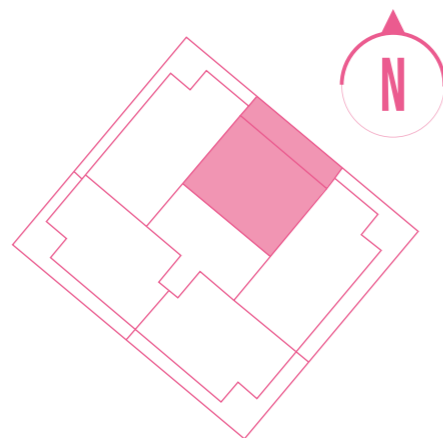
Gebruiksoppervlakte ca. 60 m²

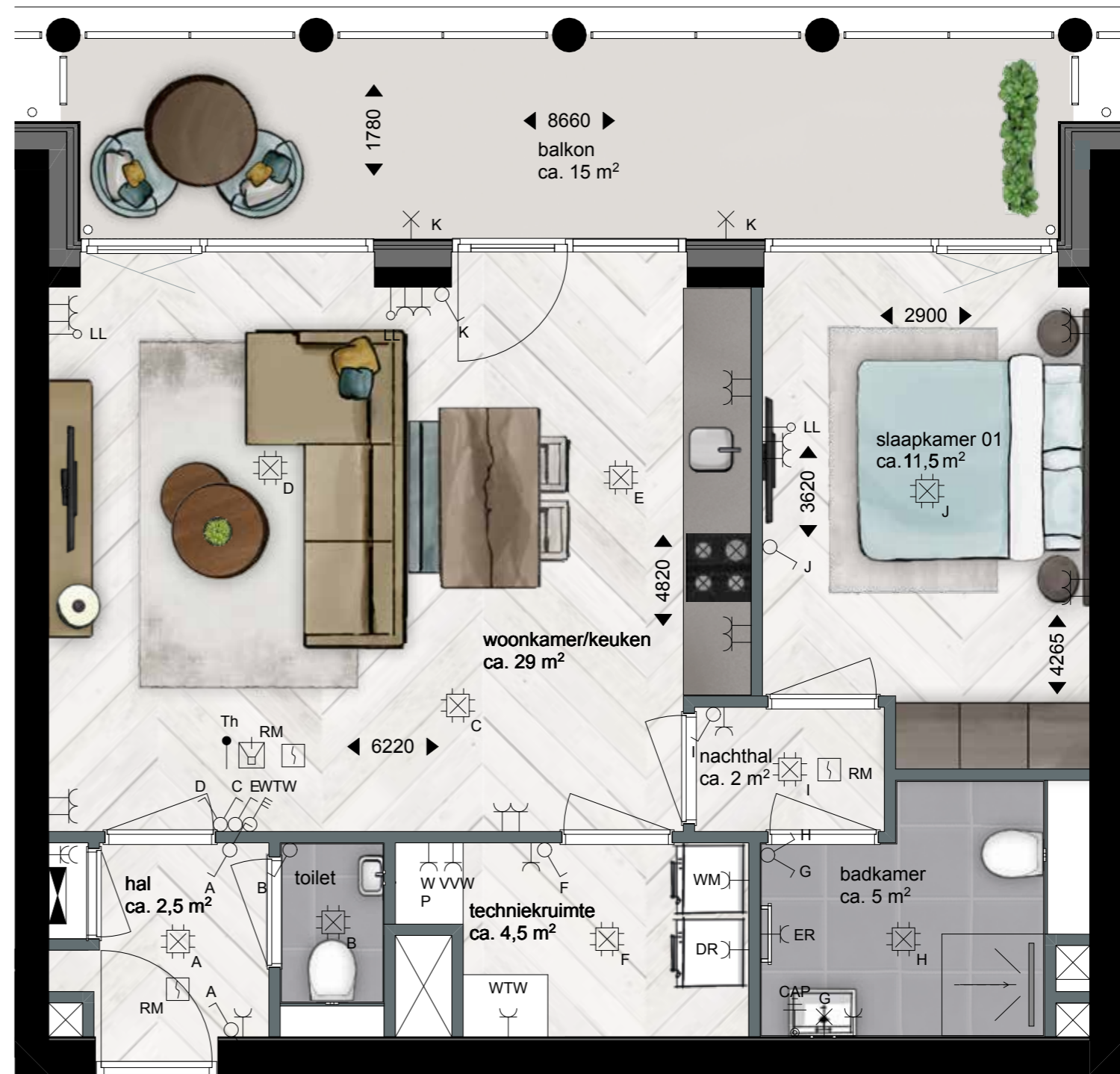
Oppervlakte buitenruimte ca. 15 m²

- Appartement met 1 slaapkamer
- Badkamer met inloopdouche en 2^e toilet
- Extra breed balkon
- Uitzicht op het park
- Privé parkeerplaats in de stallingsgarage (G.16)
- Vaste plaatsen in de gezamenlijke fietsenstalling
- Koeling/verwarming via centraal WKO-systeem

LIGGING

Begane grond
t/m 3^e verdieping





SCHAAL 1:50

COMMERCIEËLE RUIIMTE

Bouwnummer K.00

KENMERKEN

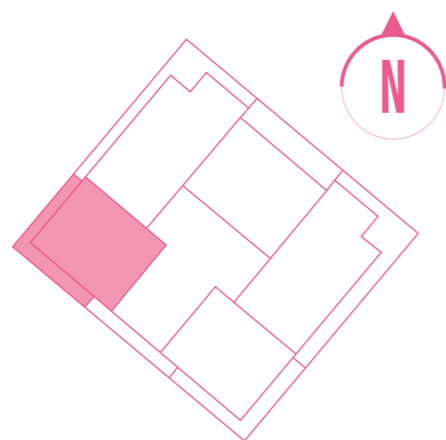
Gebruiksoppervlakte ca. 51 m²

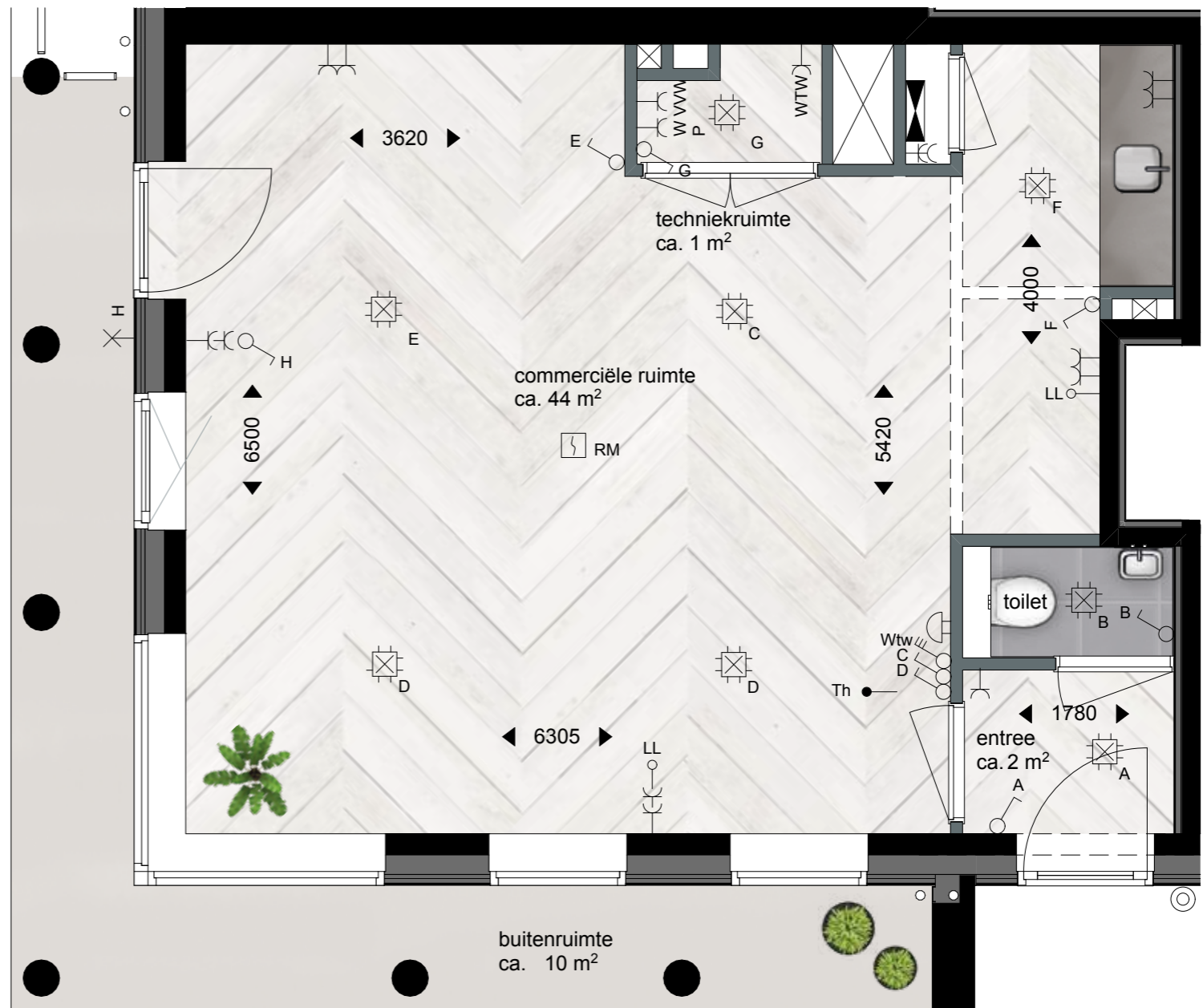
Oppervlakte buitenruimte ca. 10 m²

- Unieke kans!!
- Extra hoog plafond!!
- Eigen voordeur vanaf 't hof
- Buitenruimte aan het park
- Veel glas in de gevels
- Zichtlocatie vanuit het park
- Vanuit de ruimte zicht op 't hof en het park
- Koeling/verwarming via centraal WKO-systeem

LIGGING

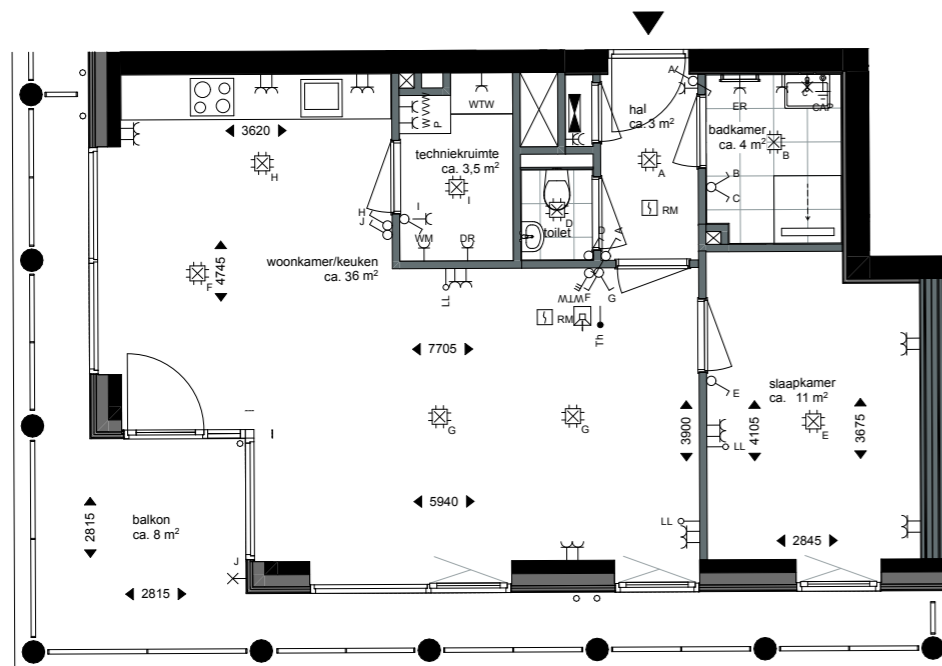
Begane grond





SCHAAL 1:50

VARIANTEN KOMODO



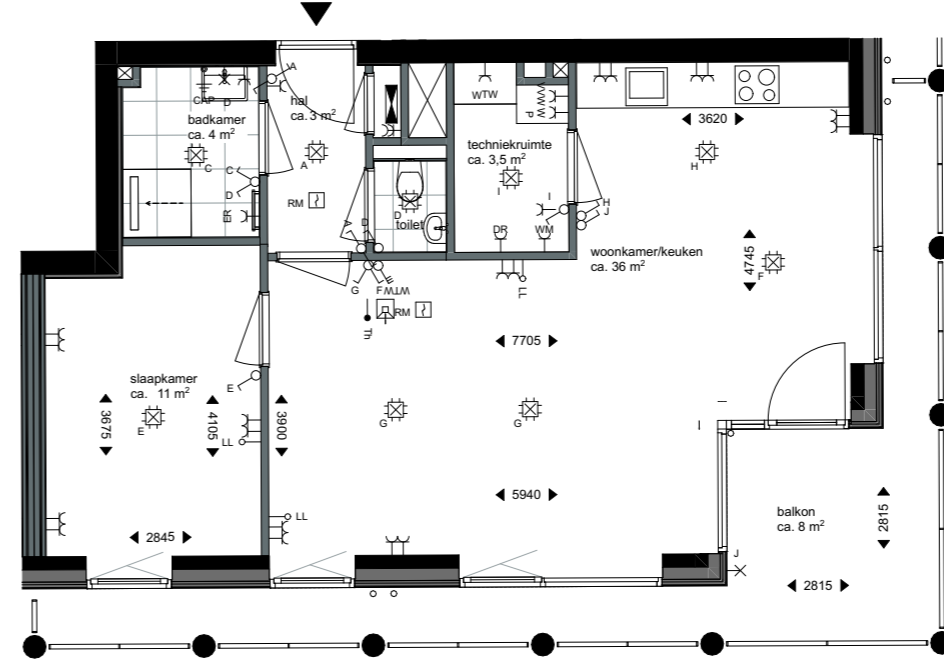
SCHAAL 1:100

VARIANT TYPE K-A

K-A bouwnummers K.04, K.09, K.14 (zoals afgebeeld)

Variant K-A.1 Vervallen toilet in de badkamer

Variant K-A.2 Slaapkamer 2 vervalt, grotere woonkamer/keuken



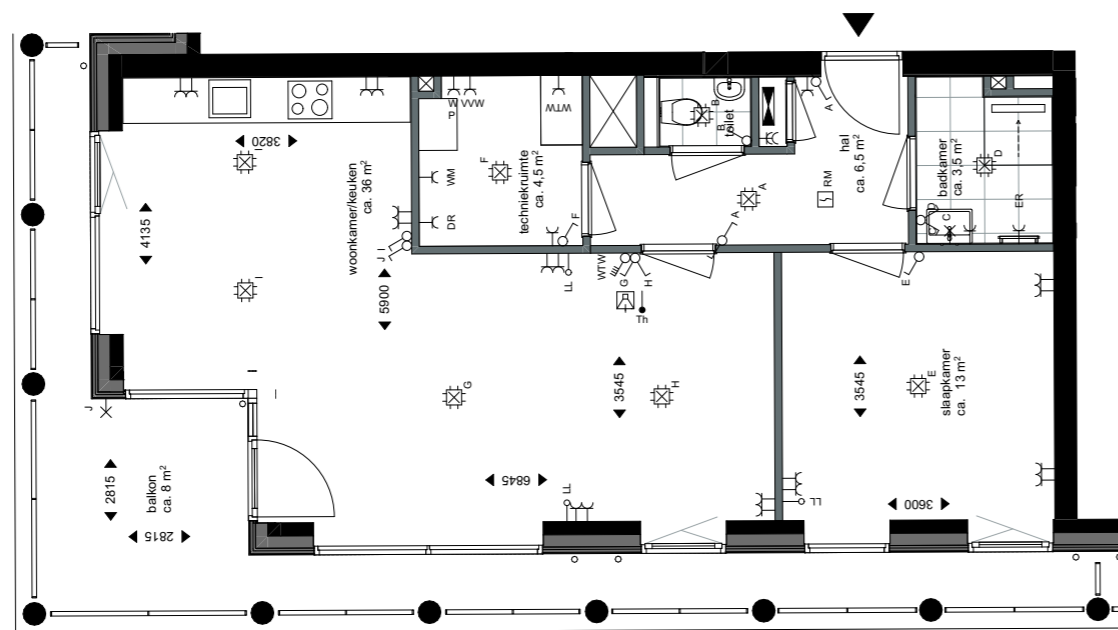
SCHAAL 1:100

VARIANT TYPE K-A-s

K-A-s bouwnummers K.08, K.13, K.18 (zoals afgebeeld)

Variant K-A-s.1 Vervallen toilet in de badkamer

Variant K-A-s.2 Slaapkamer 2 vervalt, grotere woonkamer/keuken



SCHAAL 1:100

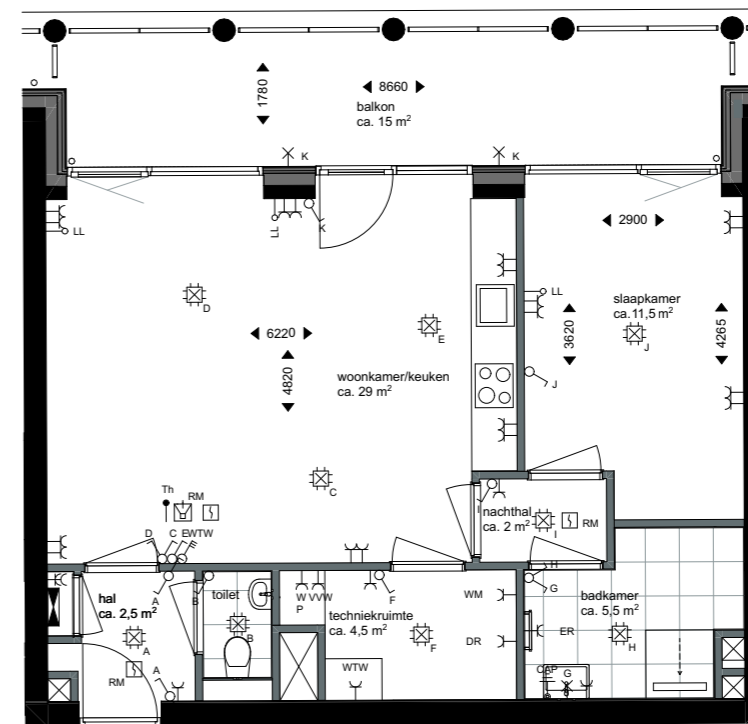
VARIANT TYPE K-B & K-B-s

K-B bouwnummers K.01, K.05, K.10, K.15 (zoals afgebeeld)

K-B-s bouwnummers K.03, K.07, K.12, K.17 (gespiegeld)

Variant K-B.1 Vervallen toilet in de badkamer

Variant K-B.2 Slaapkamer 2 vervalt, grotere woonkamer/keuken



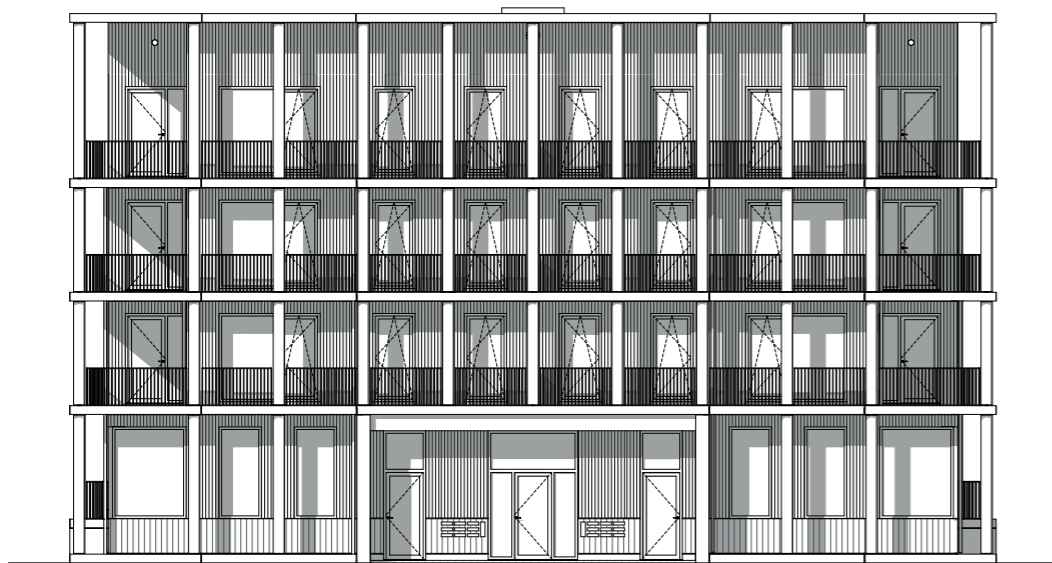
SCHAAL 1:100

VARIANT TYPE K-C

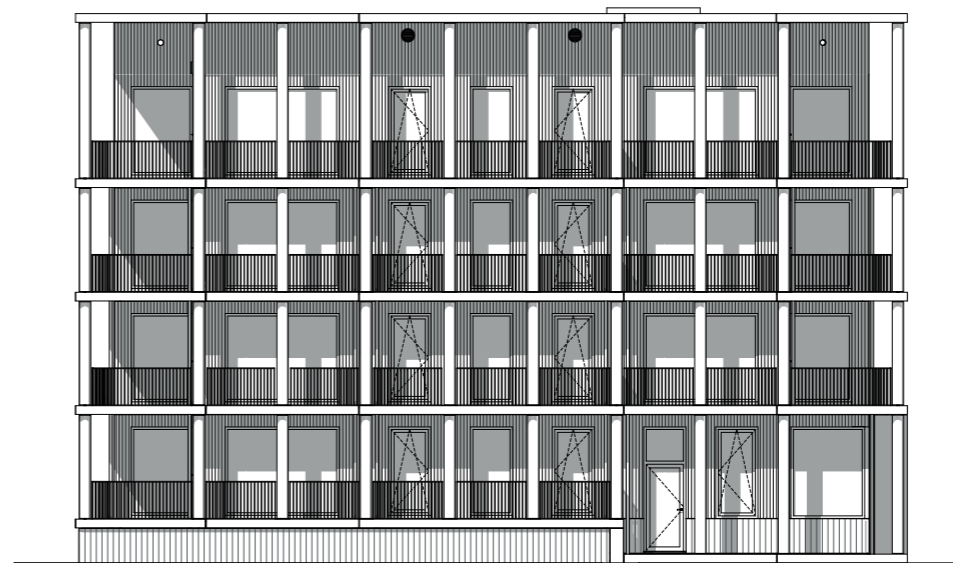
K-C bouwnummers K.02, K.06, K.11, K.16 (zoals afgebeeld)

Variant K-C.1 Vervallen toilet in de badkamer

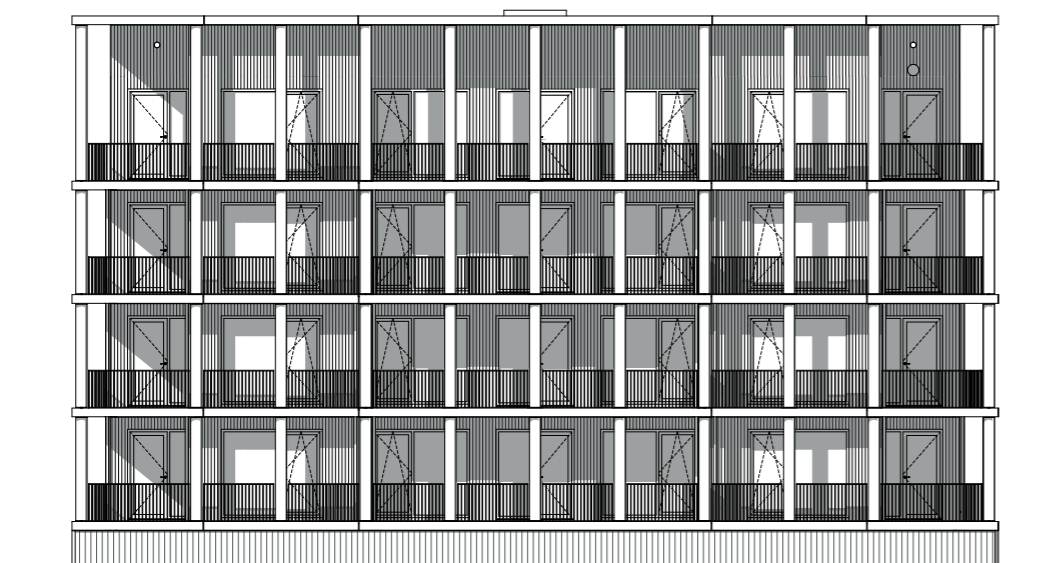
GEVELS EN DOORSNEDEN KOMODO



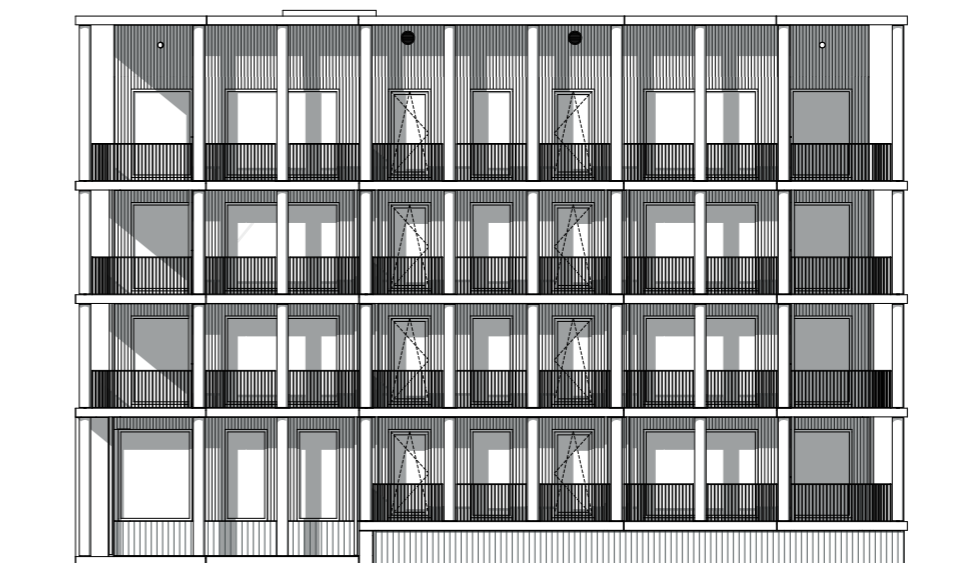
ZUIDOOSTGEVEL



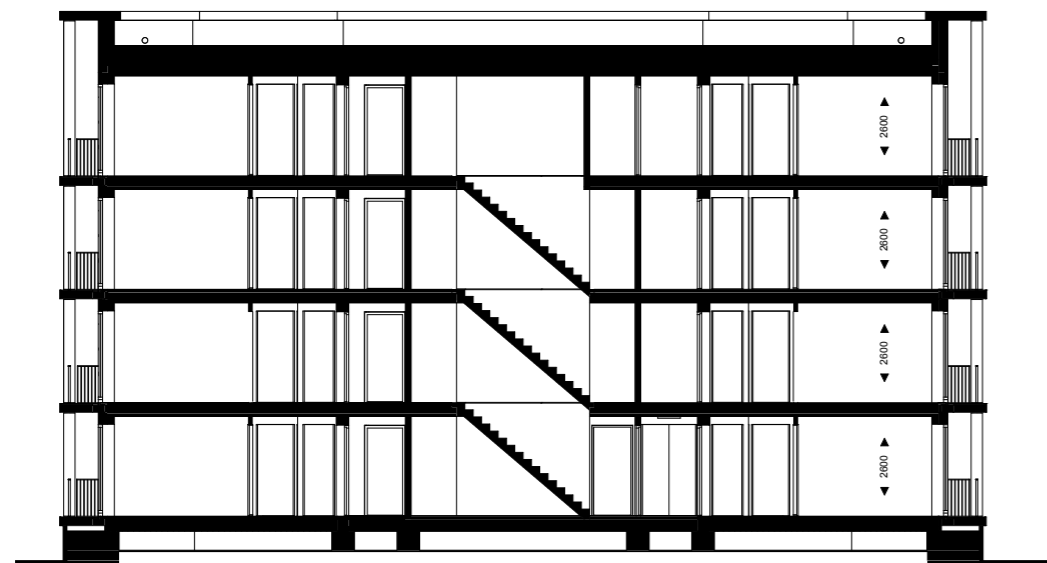
ZUIDWESTGEVEL



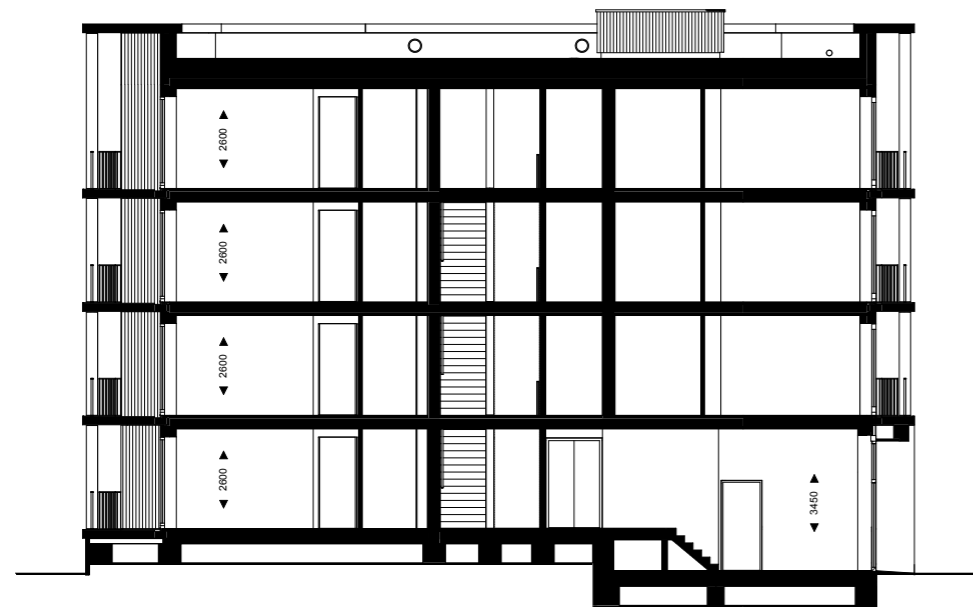
NOORDWESTGEVEL



NOORDOOSTGEVEL



DOORSNEDE A



DOORSNEDE B



TEGELS 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 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 appartementen in GOBI & KOMODO 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.

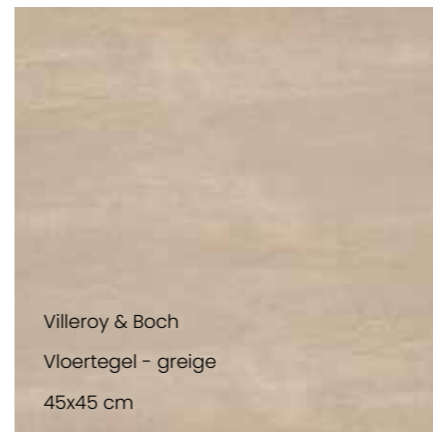
Geïnspireerd door het hier en nu én de toekomst, doet Villeroy & Boch er alles aan de mooiste producten te maken. Ruim 260 jaar geschiedenis heeft namelijk veel ervaring en vakmanschap opgeleverd. Kiezen voor Villeroy & Boch betekent kiezen voor inspiratie en ontspanning!



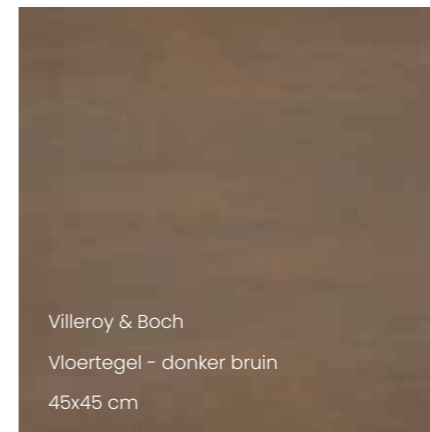
Villeroy & Boch
Vloertegel - licht grijs
45x45 cm



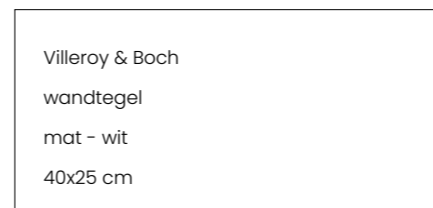
Villeroy & Boch
Vloertegel - medium grijs
45x45 cm



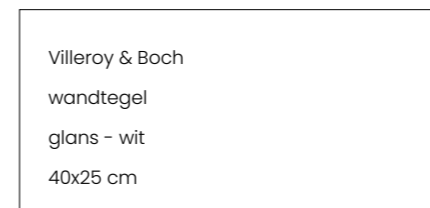
Villeroy & Boch
Vloertegel - greige
45x45 cm



Villeroy & Boch
Vloertegel - donker bruin
45x45 cm



Villeroy & Boch
wandtegel
mat - wit
40x25 cm



Villeroy & Boch
wandtegel
glans - wit
40x25 cm



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



SANITAIR 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 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 het door jou gekochte appartement. 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 appartement in ontvangst neemt.

Graag tot ziens in de showroom.



VAN MUNSTER
— B A D K A M E R S —

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 GOBI & KOMODO 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 GOBI & KOMODO dus straks optimaal genieten van een badkamer die functionaliteit met een fraai design combineert.



Geberit 300
Fontein



Geberit 300
WC



Geberit 300
Wastafel

KEUKEN 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 keuken. 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 keukenwensen, 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 appartementen niet voorzien van een keukenopstelling. Ter inspiratie is voor elk appartement 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 appartementen 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



* 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.*



GOBI &
KOMODO

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 van en eigenaar van zijn/haar privé-gedeelte in het gebouw dat op die grond staat. Bovenstaande geldt voor de appartementen van GOBI & KOMODO. 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 de gebouwen GOBI en KOMODO. Ieder gebouw heeft haar eigen VvE. Zij begeleiden de oprichting en activering van de VvE, verrichten de noodzakelijke opstartwerkzaamheden zolang er nog geen bestuur is benoemd en overleggen 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.

GOBI &
KOMODO

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 appartement 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!

8,6

 **bouwnu.nl**



TECHNISCHE OMSCHRIJVING GOBI

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

GOBI, onderdeel van het totale plan BLOSSEM Breda, bestaat uit een appartementengebouw met 29 koopappartementen verdeeld over vier woonlagen, een gemeenschappelijke hoofdentree en een gemeenschappelijke fietsenberging op de begane grond. GOBI is gesitueerd aan de zuidzijde van het plan aan de Ettensebaan. De bewoners van appartementen 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, nabij de hoofdentree van GOBI.

Deze technische omschrijving heeft betrekking op de 29 koopappartementen gelegen in GOBI, onderverdeeld in de volgende typen koopappartementen;

3 Koopappartementen type G-A

bouwnummers G.11, G.19, G.27

3 Koopappartementen type G-A-s

bouwnummers G.08, G.16, G.24

3 Koopappartementen type G-B

bouwnummers G.12, G.20, G.28

4 Koopappartementen type G-B-s

bouwnummers G.04, G.07, G.15, G.23

3 Koopappartementen type G-C

bouwnummers G.10, G.18, G.26

3 Koopappartementen type G-C-s

bouwnummers G.09, G.17, G.25

4 Koopappartementen type G-D

bouwnummers G.02, G.13, G.21, G.29

4 Koopappartementen type G-E

bouwnummers G.03, G.06, G.14, G.22

1 Koopappartement type G-F

bouwnummer G.01

1 Koopappartement type G-G

bouwnummer G.05

De realisatie van GOBI 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, oktober 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 het appartement

Het peil van het appartement waaruit alle hoogten worden gemeten, komt overeen met de bovenzijde van de afgewerkte begane grondvloer van het appartement. 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 en het straatwerk van het appartementengebouw.

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.

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.

Bestrating

De overdekte buitenruimte ter plaatse van de hoofdentree wordt voorzien van verharding conform het nader uit te werken voorstel van de landschapsarchitect. Het gebied buiten de gebouwcontouren valt onder het openbaar gebied.

Bezoekersparkeer

De bezoekersparkeerplaatsen van BLOSSEM worden, conform situatietekening, ondergebracht in het bovengrondse parkeerhuis (ook wel 'mobiliteitshub') genaamd COPPER, gelegen aan de westzijde van het plan, langs de Tuinzigtlaan. Mocht de mobiliteitshub ten tijde van de oplevering van GOBI onverhoopt nog niet gereed zijn, dan zal er tegen die tijd ten behoeve van het bezoekersparkeren een nader te bepalen tijdelijke parkeervoorziening worden gerealiseerd/aangewezen.

(Erf)afscheidings

Conform de plattegronden worden de buitenruimten van volgende appartementen op de scheiding voorzien van een hekwerk van ca. 100 cm hoogte:

- tussen typen G-A en G-C
- tussen typen G-A-s en G-C-s
- tussen typen G-A en G-B
- tussen typen G-A-s en G-B-s
- tussen typen G-D en G-E

De volgende buitenruimten worden onderling afgeschermd met een gesloten afscheiding tegen de gevel en deel een open hekwerk van ca. 100 cm hoogte:

- tussen de typen G-C en G-C-s
- tussen de typen G-D en G-F
- tussen de typen G-B-s en G-E
- tussen de typen G-B en G-D

De gesloten afscheiding tussen deze buitenruimten is verdiepingshoog op de begane grond, eerste en tweede verdieping. Op de derde verdieping de gesloten afscheiding ca. 270 cm hoog.

De buitenruimte van de appartementen G.01 t/m G.04 wordt enkel ter plaatse van het balkongedeelte voorzien van een balustrade. De glaswas-(smalle)zone is hier niet voorzien van een balustrade. De rand van het balkongedeelte G.01 t/m G.04 is aan de buitenzijde voorzien van een verhoogde betonnen opstand, waarop de balustrade wordt aangebracht. G.05 heeft geen balustrade op de buitenruimte, echter wel een afbakening van een betonrand van ca. 25 cm hoog.

Ter plaatse van de buitenruimte van de appartementen op de begane grond wordt een groene afbakening aangebracht in (overgang naar) het openbaar gebied.

CONSTRUCTIE

Funderingen

Ten behoeve van het appartementengebouw 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 de appartementen worden

uitgevoerd in voldoende geïsoleerde systeemvloeren. De begane grondvloeren zijn voorzien van geïsoleerde kruipruimten voor het bereiken van de kruipruimte. De appartementen op de begane grond krijgen een kruipruimte in de technische ruimte, direct achter de deur. Type G-G krijgt een tweede kruipruimte in de nachthal.

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

De vloeren van de appartementen worden afgewerkt met een zwevende dekvloer. In de appartementen op de verdiepingen wordt in meterkasten, badkamers, toiletten en/of mogelijk in de technische ruimten, een massieve dekvloer aangebracht.

Daken

De platte daken van het appartementengebouw worden grotendeels uitgevoerd in breedplaatvloeren met een betonnen druklaag. De daken worden voorzien van isolatie van voldoende dikte en bitumineuze dakbedekking. Het hoofddak 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 hoofddak heeft een waterbergende functie. De beplanting op het hoofddak wordt bepaald door de landschapsarchitect. Onderhoud en instandhouding van het groene hoofddak valt onder verantwoordelijkheid van de Vereniging van Eigenaars.

Dragende en woningscheidende wanden

Alle constructieve wanden worden uitgevoerd in kalkzandsteen. De woningscheidende wanden worden uitgevoerd als kalkzandsteen- en/of metalstudwanden. De niet-dragende binnenspouwbladen worden uitgevoerd in kalkzandsteen of als een houtskeletbouw element. Noot: Een houtskeletbouw element is zeer gevoelig voor (krimp)scheurvorming, vandaar de aandacht hiervoor bij de eindafwerking.

Prefab beton

De volgende onderdelen worden in prefab beton in de kleur antraciet uitgevoerd:

- De betonnen kolommen rondom het gebouw;
- De betonnen balkonvloeren van de appartementen op de verdiepingen, voorzien van goten en opstanden waar nodig;
- De betonnen dakranden op de dakrand van het hoofddak met afschot naar het hoofddak.

De volgende onderdelen worden in prefab beton in de kleur grijs uitgevoerd:

- 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 van het gebouw worden uitgevoerd in een antraciet gevelsteen welke wordt vastgesteld door de architect. Ter plaatse van de hoofdentree op de begane grond wordt de buitengevel voorzien van een baksteen in lichte kleur. 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 metselwerkondersteuning, dilatatievoegen, verankeringen, lateien, kunststofslabben en dergelijke. Voor de isolatie van de buitengevels wordt, waar nodig, isolatiemateriaal van voldoende dikte en met voldoende isolerend vermogen toegepast. Nabij de hoofdentree wordt ter plaatse van het bellentableau en de postkasten een gevelbeplating aangebracht, kleur en materiaal nader te bepalen door de architect.

Kozijnen, ramen en deuren

Alle buitenkozijnen, ramen en deuren in de gevels worden uitgevoerd in hout. De kozijnen en ramen van de algemene ruimten en de gezamenlijke fietsenstalling zijn waar nodig voorzien van ventilatieroosters. Het buitendeurkozijn van de gezamenlijke fietsenberging wordt voorzien van hoekbeschermers. Deuren worden, daar waar op tekening aangegeven, voorzien van een glasopening.

In de woningtypen G-B, G-B-s, G-D, G-E en G-F worden speciale comfortboxen aangebracht in het buitenkozijn van de slaapkamer die georiënteerd is aan de Ettensebaan, zodat spuien van de ruimte mogelijk is en waarbij het omgevingsgeluid wordt gedempt.

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

De woningtoegangsdeurkozijnen van de appartementen 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 appartementen 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 krukken worden uitgevoerd in licht metalen uitvoering van solide kwaliteit. Ook de scharnieren, sloten, schilden en krukken van de (algemene) binnendeuren worden uitgevoerd in licht metalen uitvoering van solide kwaliteit.

Postkasten, bellentableau en brievenbussen

Nabij de hoofdentree worden postkasten, een digitaal belpaneel en de benodigde camera(s) voor de videofooninstallatie aangebracht.

Buitenschilderwerk

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

Hemelwaterafvoeren

Alle hemelwaterafvoeren worden uitgevoerd in pvc in een kleur passend bij de gevel en voorzien van de benodigde beugels. Daar waar nodig worden er noodoverlopen en stankafsluiters aangebracht. De hemelwaterafvoeren van de (glaswas)balkons worden aangesloten op de vuilwaterriolering, conform het gemeentelijk beleid.

BINNENINRICHTING

Binnenwanden

Alle niet-dragende binnenwanden in de appartementen worden uitgevoerd in cellenbeton, in dikte zoals aangegeven op tekening en opbouw conform opgave leverancier. Indien nodig worden metalstud voorzetwanden toegepast conform opgave leverancier. De niet-dragende woningscheidende wand tussen de woningtypen G-C en G-C-s wordt uitgevoerd als metalstudwand conform opgave leverancier. De binnenwanden van de hoofdentree en algemene ruimten zijn van kalkzandsteen en worden afgewerkt volgens een nader door de (interieur-)architect te bepalen afwerking.

Binnendeurkozijnen en -deuren

De binnendeurkozijnen van de appartementen worden uitgevoerd als stalen nastelkozijnen zonder bovenlichten. De binnendeurkozijnen van de appartementen worden voorzien van fabrieksmatig afgelakte opdekdeuren. De deuren van de meterkasten worden onder- en bovenin voorzien van de benodigde ventilatieroosters.

Trappen en balustraden

De hoofdtrap met bordessen wordt uitgevoerd in (prefab) beton met metalen leuning(en) en hekwerken waar nodig. De trap in het noodtrappenhuis wordt uitgevoerd als een stalen spiltrap met roostertreden en eveneens voorzien van metalen leuning(en) en hekwerken waar nodig. De balustrades op de balkons van de appartementen worden uitgevoerd als spijlenhekwerk met balusters. In de algemene ruimte op de derde verdieping wordt een toegangsluik met een trap gerealiseerd voor toegang tot het dak. Uitvoering trap nader te bepalen.

Natuur- en kunststeen

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 mrt 2018) opgeleverd. Er wordt geen

behang aangebracht. Alle betonnen binnenplafonds van de appartementen 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 tegelvloer conform opgave (interieur) architect. De vloer van de corridor op de begane grond wordt voorzien van een tegelvloer. De vloeren in de corridor op de verdiepingen worden voorzien van een projecttapijt met een plint. De tussenbordessen van de trappenhuisen blijven onafgewerkt. De wanden van de hoofdentree, corridor en de trappenhuisen worden voorzien van renovlies behang en sauswerk.

De vloeren van de gezamenlijke fietsenberging worden voorzien van een vloercoating. De wanden van de fietsenberging worden voorzien van sauswerk.

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 verrekening, 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, aftimmeringen en kopafdekklatten) van het appartement wordt éénmaal voorbehandeld. Op basis van de huidige wet- en regelgeving mag het binnenschilderwerk alleen worden uitgevoerd met verproducten 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 appartementen éénmaal op de bouwplaats voorbehandeld opleveren. Dit houdt in dat je na oplevering het schilderwerk zelf dekkend af moet schilderen met een watergedragen verfsysteem. In verband met de voorgeschreven voorbehandeling kun je alleen (laten) afschilderen met een watergedragen verfsysteem.

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, 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 -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 in de appartementen aangebracht. De keukens op de verkooptekeningen zijn ter illustratie weergegeven.

De keuken vormt echter een belangrijk onderdeel van je appartement. 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 het appartement. 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 gerealiseerd. De tekening met nulpunten wordt verstrekt na afstemming met de installateurs, tijdens de voorbereidingsfase van het project. Je kunt geen rechten ontleen 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 ingebruikstelling zijn in de koop-/aanneemsom inbegrepen. Er wordt een gescheiden rioleringsstelsel toegepast. Het hemelwater van het hoofddak 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 rioleringsstelsel wordt ontluicht en voorzien van de nodige stankafsluiters, onstoppingsmogelijkheden en hulpstukken. De afvoeren 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 verrekening 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;
- Fonteintje met Grohe Concetto fonteinkraan.

Badkamer (m.u.v. woningtype G-G):

- 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 G-G:

- 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.

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 ingebruikstelling zijn in de koop-/aanneemsom inbegrepen. De koudwaterleiding wordt aangelegd vanaf de watermeter, die geplaatst is in de meterkast van het appartement. De waterleiding is afsluit- en aftapbaar.

In de appartementen worden de onderstaande koudwatertappunten aangesloten:

- Closetcombinatie in de toiletruimte;
- Fonteinkraan 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;
- Douchemengkraan in de badkamer;
- Badmengkraan in de badkamer (woningtype G-G);
- 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;
- Douchemengkraan in de badkamer;
- Badmengkraan in de badkamer (woningtype G-G).

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 appartementen zijn voorzien van een gebalanceerd mechanisch ventilatiesysteem met warmteterugwinning. 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 het appartement. 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 warmteterugwinning (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 het appartement, 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 het appartement 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 aftimmering.

De appartementen 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 afblaaskaanaal 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;
- Ruimte waarin de wasmachine geplaatst wordt.

De ruimten waarin de lucht wordt ingeblazen:

- Woonkamer;
- Slaapkamer(s).

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 wordt geventileerd met natuurlijke toevoer en mechanische afvoer. De corridor en de trappenhuizen worden geventileerd met gebalanceerde ventilatie met mechanische afvoer en mechanische toevoer.

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, koeling en warm tapwater voor jouw appartement.

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 appartement, 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 het appartement gerealiseerd. De juiste plaats van de componenten en van de verdeelset(s) van de vloerverwarming/-koeling 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 vloerkoeling heeft ook invloed op de keuze van jouw vloerafwerking. De leverancier van de vloerafwerking kan je adviseren over de juiste keuze bij vloerverwarming en -koeling. 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
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 behorende bij de appartementen (o.a. entreehal, liften en corridor) worden niet verwarmd.

Elektrische installatie

De elektraleidingen worden door het nutsbedrijf aangebracht tot in de meterkast van het appartement. 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 het appartement 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 ontlenen 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:

De appartementen worden standaard voorzien van:

- De vereiste rookmelders;
- Videofoon met aansluiting op de videofooninstallatie op de begane grond;
- Een beldrukker naast de voordeur van het appartement;
- Een buitenlichtpunt met armatuur op het balkon met schakelaar.
- 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:

- Kooi-afluiting door middel van metalen telescoopdeuren;
- Leuning en spiegel;
- Plafond met verlichting;
- Vloer bekleed met standaard vloerafwerking;
- Wanden met kunststof beplating;
- Bedieningsknoppen met RVS dekplaat;
- Standaanwijzer;
- 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 appartementen 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:

Gebouw GOBI is, binnen de nieuwe wet- en regelgeving (BENG), 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 appartementen en/of de collectieve voorziening, worden (loze) dakdoorvoeren in het hoofddak boven de meterkasten op de bovenste verdieping gerealiseerd. Daarnaast worden ook de vloeren van de meterkasten onderling voorzien van doorvoeren, zodat een infrastructuur van kabels en leidingen gerealiseerd kan worden vanaf het hoofddak tot aan de meterkast van ieder appartement. Deze doorvoeren worden brandwerend afgedicht, zodat het appartement in overeenstemming met de van toepassing zijnde regelgeving wordt opgeleverd.

De ventilatiekanalen, ventilatieschoorstenen, rioolontluchtingen, hemelwaterafvoeren, aanlijnbeveiligingen en looppaden op het hoofddak 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 hoofddak (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 gebouw GOBI.

Conform de splitsingsakte met splitsingstekeningen behoort het hoofddak tot de gemeen-schappelijke 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 29 appartementen aan te sluiten. Het advies vanuit NBU is het breukdeel conform de splitsing te gebruiken voor de verdeling van het aantal PV-panelen per appartement, afgerond op hele aantallen. Daarnaast is het mogelijk om PV-panelen aan te sluiten op de algemene elektra-aansluiting van gebouw GOBI.

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. Het gehele appartement wordt 'bezemschoon' opgeleverd, behalve het sanitair, de tegelwerken en de glasruiten. Deze worden schoon opgeleverd. Het (eventueel) bij het appartement 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.

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 appartement 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 het appartement 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 het appartement. 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. Aan deze tekeningen kunnen geen rechten ontleend worden.
- Wanneer je perceel kleiner of groter wordt, bestaat geen recht op verrekening.

RENVOOI

	Wandcontactdoos enkel
	Wandcontactdoos dubbel
	Wandcontactdoos dubbel (boven elkaar)
	Schakelaar i.c.m. wandcontactdoos
	Schakelaar enkel
	Schakelaar wissel
	Schakelaar dubbel
	3 standenschakelaar
	Loze leiding
	Thermostaat
	Plafondlichtpunt
	Wandlichtpunt
	Rookmelder
	Videofooninstallatie
	Beldrukker
	Meterkast elektra
	WTW-unit (positie indicatief)
ER	Elektrische radiator
CAP	Centraal aardpunt
WTW	Warmte terugwinning
WP	Aansluitpunt WKO
VVV	Vloerverwarming verdeler
WARMTE	Opstelplaats verdeler WKO + expansievat (positie ntb)
KK	Koelkast (positie indicatief)
VW	Vaatwasser (positie indicatief)
WM	Wasmachine
WD	Wasdroger

TECHNISCHE OMSCHRIJVING KOMODO

Woonkamer:	verblijfsruimte
(Nacht-)Hal:	verkeersruimte
Meterkast:	meterruimte
Toilet:	toiletteruimte
Slaapkamer(s):	verblijfsruimte
Badkamer(s):	badruimte
Technische ruimte:	techniekruimte
Commerciële ruimte:	bijeenkomst ruimte

KOMODO, onderdeel van het totale plan BLOSSEM Breda, bestaat uit een appartementengebouw met 18 koopappartementen verdeeld over vier woonlagen, een gemeenschappelijke hoofdentree, een gemeenschappelijke fietsenberging en een commerciële ruimte op de begane grond. KOMODO is gesitueerd aan het park, centraal in het plan BLOSSEM. De bewoners van de appartementen met een eigen (vaste) parkeerplaats parkeren in de naastgelegen ondergrondse stallingsgarage onder de gebouwen SIERRA en REDWOOD. De toegang tot deze stallingsgarage bevindt zich aan de oostzijde van gebouw SIERRA, nabij de hoofdentree van KOMODO.

Deze technische omschrijving heeft betrekking op de 18 koopappartementen en commerciële ruimte gelegen in KOMODO, onderverdeeld in de volgende typen:

3 Koopappartementen type K-A
bouwnummers K.04, K.09, K.14

3 Koopappartementen type K-A-s
bouwnummers K.08, K.13, K.18

4 Koopappartementen type K-B
bouwnummers K.01, K.05, K.10, K.15

4 Koopappartementen type G-B-s
bouwnummers K.03, K.07, K.12, K.17

4 Koopappartementen type G-C
bouwnummers K.02, K.06, K.11, K.16

1 Commerciële ruimte
bouwnummer K.00

De realisatie van KOMODO 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, oktober 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 het appartement/commerciële ruimte

Het peil van het appartement waaruit alle hoogten worden gemeten, komt overeen met de bovenzijde van de afgewerkte begane grondvloer van het appartement of de commerciële ruimte. De drie appartementen op de begane grond zijn circa 1,125 m' hoger gelegen dan de hoofdentree van het appartementengebouw. 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 en het straatwerk van het appartementengebouw.

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.

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 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.

Bestrating

De overdekte buitenruimte ter plaatse van de hoofdentree wordt voorzien van verharding conform het nader uit te werken voorstel van de landschapsarchitect. Het gebied buiten de gebouwcontouren valt onder het openbaar gebied.

Bezoekersparkeren

De bezoekersparkeerplaatsen van BLOSSEM worden, conform situatietekening, ondergebracht in het bovengrondse parkeerhuis (ook wel 'mobiliteitshub') genaamd COPPER, gelegen aan de westzijde van het plan langs de Tuinziglaan. Mocht de mobiliteitshub ten tijde van de oplevering van KOMODO onverhoopt nog niet gereed zijn, dan zal er tegen die tijd ten behoeve van het bezoekersparkeren een nader te bepalen tijdelijke parkeervoorziening worden gerealiseerd/aangewezen.

(Erf)afscheidings

Conform de plattegronden worden de buitenruimten van de appartementen onderling op de scheiding ter plaatse van het glaswas balkon voorzien van een hekwerk van circa 100 cm hoogte.

CONSTRUCTIE

Funderingen

Ten behoeve van het appartementengebouw 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 appartementengebouw worden uitgevoerd in voldoende geïsoleerde systeemvloeren. De begane grondvloeren zijn voorzien van geïsoleerde kruipruiken voor het bereiken van de kruipruimte. De appartementen op de begane grond krijgen een kruipruik in de techniekruimte, direct achter de deur. De commerciële ruimte krijgt een kruipruik in de pantry, voor de deur van de meterkast.

De verdiepingvloeren worden uitgevoerd in breedplaatvloeren met een betonnen druklaag. Alles volgens tekeningen en berekeningen van de betreffende fabrikant. De verdiepingvloeren van de onverwarmde ruimten grenzend aan de bovengelegen appartementen worden, waar nodig, aan de onderzijde voorzien van isolatie met voldoende isolerend vermogen.

De vloeren van de appartementen worden afgewerkt met een zwevende dekvloer. In de appartementen op de verdiepingen wordt in meterkasten, badkamers, toiletten en/of mogelijk in de techniekrumten, een massieve dekvloer aangebracht.

Daken

De platte daken van het appartementengebouw worden uitgevoerd in breedplaatvloeren met een betonnen druklaag. De daken worden voorzien van isolatie van voldoende dikte en bitumineuze dakbedekking. Het hoofddak wordt daar waar mogelijk 'groen' uitgevoerd, door middel van het aanbrengen van (gras)kruiden en sedum vegetatie. 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 hoofddak heeft een waterbergende functie. Onderhoud en instandhouding van het groene hoofddak valt onder verantwoordelijkheid van de Vereniging van Eigenaars.

Dragende en woningscheidende wanden

Alle constructieve wanden worden uitgevoerd in kalkzandsteen. De woningscheidende wanden worden uitgevoerd in

kalkzandsteen- en/of metalstudwanden. De niet-dragende binnenspouwbladen worden eveneens uitgevoerd in kalkzandsteen.

Prefab beton

De volgende onderdelen worden in prefab beton in de kleur rood uitgevoerd:

- De betonnen kolommen rondom het gebouw;
- De betonnen balkonvloeren van de appartementen, voorzien van goten en opstanden waar nodig;
- De betonnen dakranden op de dakrand van het hoofddak met afschot naar het hoofddak;
- De geveldelen van de plint van het gebouw met een reliëf.

De volgende onderdelen worden in prefab beton in de kleur grijs uitgevoerd:

- De betonnen trappen in het hoofdtrappenhuis, voorzien van antislip;
- De betonnen wanden tussen de trappen in het hoofdtrappenhuis;
- De betonnen trappen vanaf de hoofdentree en vanaf de fietsenberging inclusief eventueel benodigde bordessen. Beide trappen richting de corridor. De trappen worden voorzien van antislip;
- Waar nodig, de betonnen lateien conform opgave constructeur.

Staalconstructies

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

GEVELS

Buitengevels

De gevels van KOMODO worden voorzien van verticale thermisch gemodificeerde vuren houten delen (Vuré Noir), die brandwerend zijn behandeld. De houten delen zijn transparant in de kleur rood afgewerkt, waardoor de houtnerf en noesten zichtbaar blijven. Voor het behoud van de brandwerende eigenschappen is periodiek onderhoud vereist, waardoor ook de gevel van het gebouw automatisch op de gewenste kleur blijft. De houten geveldelen worden zichtbaar bevestigd met RVS-bevestigingsmiddelen op een houten achterconstructie. In de totale opbouw van de gevel is ook isolatie en een luchtsponw voorzien.

De plint van KOMODO wordt afgewerkt met rode prefab betonnen geveldelen met een reliëf. Deze betonnen geveldelen worden ook aangebracht naast de hoofdentree. Ter plaatse van de hoofdentree worden het bellentableau en de postkasten verwerkt in de gevel.

Kozijnen, ramen en deuren

Alle buitenkozijnen, ramen en deuren in de gevels worden uitgevoerd in hout in de kleur rood. De kozijnen en ramen van de algemene ruimten en de gezamenlijke fietsenstalling zijn waar nodig voorzien van ventilatieroosters. Het buitendeurkozijn van de gezamenlijke fietsenberging wordt voorzien van hoekbeschermers. Deuren worden, daar waar op tekening aangegeven, voorzien van een glasopening.

Onder de buitenkozijnen, die tot vloerpeil/maaiveld doorlopen,

worden aan de buitenzijde kunststeen dorpels aangebracht.

De woningtoegangsdeurkozijnen van de appartementen 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 de regelgeving voorgeschreven, voorzien van een vrijloopdeurdranger aangestuurd door een rookmelder. De buitendeuren van de commerciële ruimte worden uitgevoerd in hout en voorzien van beglazing.

Beglazing

In de raam- en deuropeningen van de buitenkozijnen en -deuren van de appartementen en commerciële ruimte 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. Ook de scharnieren, sloten, schilden en krukken worden uitgevoerd in licht metalen uitvoering van solide kwaliteit. Scharnieren, sloten, schilden en krukken van de (algemene) binnendeuren worden uitgevoerd in licht metalen uitvoering van solide kwaliteit.

Postkasten, bellentableau en brievenbussen

Nabij de hoofdentree worden postkasten, een digitaal belpaneel en de benodigde camera(s) voor de videofooninstallatie aangebracht.

Buitenschilderwerk

Het buitenschilderwerk van alle houten kozijnen, ramen, deuren en gevelbetimmeringen wordt dekkend in kleur aangebracht. Het een en ander conform het schilderadvies van de verfleverancier. De behandeling van de vuren geveldelen staat omschreven bij het hoofdstuk 'buitengevels'.

Hemelwaterafvoeren

Alle hemelwaterafvoeren worden uitgevoerd in aluminium in een kleur passend bij de gevel en voorzien van de benodigde beugels. Daar waar nodig worden er noodoverlopen en stankafsluiters aangebracht. De hemelwaterafvoeren van de (glaswas)balkons worden aangesloten op de vuilwaterriolering conform het gemeentelijk beleid.

BINNENINRICHTING

Binnenwanden

Alle niet-dragende binnenwanden in de appartementen/commerciële ruimte worden uitgevoerd in cellenbeton, in dikte zoals aangegeven op tekening en opbouw conform opgave leverancier. Indien nodig worden metalstud voorzetwanden toegepast conform opgave leverancier. De binnenwanden van de hoofdentree en algemene ruimten zijn uitgevoerd in kalkzandsteen en worden afgewerkt volgens een nader door de (interieur-) architect te bepalen afwerking.

Binnendeurkozijnen en -deuren

De binnendeurkozijnen van de appartementen/commerciële ruimte worden uitgevoerd als stalen nastelkozijnen zonder bovenlichten. De binnendeurkozijnen van de appartementen/commerciële ruimte worden voorzien van fabrieksmatig afgelakte

opdekdeuren. De deuren van de meterkasten worden onder- en bovenin voorzien van de benodigde ventilatieroosters.

Trappen en balustraden

De trappen worden uitgevoerd in (prefab) beton met metalen leuning(en) en hekwerken waar nodig. De balustrades op de balkons van de appartementen worden uitgevoerd als hekwerk met balusters. De buitenruimte van de commerciële ruimte heeft geen balustrade. In de algemene ruimte op de derde verdieping wordt een toegangsluik met een trap gerealiseerd voor toegang tot het dak. Uitvoering trap nader te bepalen.

Natuur- en kunststeen

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 het 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 techniekruimte worden niet afgewerkt. De overige binnenwanden worden behangklaar (groep 3, TBA-tabelkaart 2 mrt 2018) opgeleverd. Er wordt geen behang aangebracht. Alle betonnen binnenplafonds van de appartementen en commerciële ruimte 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 tegelvloer conform opgave (interieur) architect. Het stukje vloer na de trap in de hoofdentree wordt eveneens voorzien van een tegelvloer, maar gaat in de corridor over in een projecttapijt met plint.

Ook de vloeren in de corridor op de verdiepingen en de vloeren in het trappenhuis worden afgewerkt met een projecttapijt met een plint. De wanden van de hoofdentree, corridor en de trappenhuis worden voorzien van renovlies behang en sauswerk.

De vloeren van de gezamenlijke fietsenberging worden voorzien van een vloercoating. Ook het stukje vloer tussen de trap van de fietsenstalling naar de corridor wordt voorzien van een vloercoating. De wanden van de fietsenberging worden voorzien van sauswerk.

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. De vloeren van algemene meterkasten, algemene techniekruimten en algemene bergingen worden niet afgewerkt.

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 verrekening, 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, aftimmeringen en kopafdekklatten) van het appartement 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 appartementen en commerciële ruimte éénmaal op de bouwplaats voorbehandeld opleveren, in de kleur wit. Dit houdt in dat je na oplevering het schilderwerk zelf dekkend af moet schilderen met een watergedragen verfsysteem. In verband met de voorgeschreven voorbehandeling kun je alleen (laten) afschilderen met een watergedragen verfsysteem.

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

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 -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 techniekruimte, wordt ook voorzien van een houten bord.

Keukeninrichting

Standaard wordt er geen keuken in de appartementen en de commerciële ruimte aangebracht. De keukens op de verkooptekeningen zijn ter illustratie weergegeven en zijn niet inbegrepen in de koopsom.

De keuken vormt echter een belangrijk onderdeel van je appartement. 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 het appartement of de commerciële ruimte. 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. Dit geldt ook voor de keuken/pantry in de commerciële ruimte.

Standaard zijn de appartementen en de commerciële ruimte 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 gerealiseerd. 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). De pantry/keuken in de commerciële ruimte is standaard voorbereid op drie (inbouw) apparaten (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/pantry niet bij Bruynzeel Keukens wordt afgenomen, zullen de installatiepunten volgens de standaard nultekening worden aangebracht. De voedingen en aansluitpunten worden dan afgedoopt opgeleverd. In dit geval kan de keuken pas na oplevering worden geplaatst. Indien je geen keuken/pantry 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

Techniekruimten

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 techniekruimte een beperkte vrije ruimte overblijft als bijvoorbeeld bergruimte. De exacte indeling van de techniekruimte 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 ingebruikstelling zijn in de koop-/aanneemsom inbegrepen. Er wordt een gescheiden rioleringsstelsel toegepast. Het hemelwater van het hoofddak 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 rioleringsstelsel wordt ontlast en voorzien van de nodige stankafsluiters, ontstoppingsmogelijkheden en hulpstukken. De afvoeren 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 verrekening 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;
- Fonteintje met Grohe Concetto fonteinkraan.

Badkamer (niet van toepassing bij de commerciële ruimte):

- 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.

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 ingebruikstelling zijn in de koop-/aanneemson inbegrepen. De koudwaterleiding wordt aangelegd vanaf de watermeter, die geplaatst is in de meterkast van het appartement/de commerciële ruimte. De waterleiding is afsluit- en aftapbaar.

In de appartementen worden de onderstaande koudwatertappunten aangesloten:

- Closetcombinatie in de toiletruimte;
- Fonteinkraan 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 in de badkamer;
- Douchemengkraan in de badkamer;
- Closetcombinatie in de badkamer;
- Tapkraan t.b.v. de wasmachine.

In de commerciële ruimte worden de onderstaande koudwatertappunten aangesloten:

- Closetcombinatie in de toiletruimte;
- Fonteinkraan in de toiletruimte;
- Keukenmengkraan in de pantry/keuken (indien gekozen wordt voor een pantry/keuken bij de projectshowroom);
- Vaatwasser in de pantry/keuken (indien gekozen wordt voor een pantry/keuken bij de projectshowroom).

De volgende warmwatertappunten worden aangesloten in de appartementen:

- Keukenmengkraan in de keuken (indien gekozen wordt voor een keuken bij de projectshowroom);
- Wastafelmengkraan in de badkamer;
- Douchemengkraan in de badkamer.

Het volgende warmwatertappunt wordt aangesloten in de commerciële ruimte:

- Keukenmengkraan in de pantry/keuken (indien gekozen wordt voor een pantry/keuken bij de projectshowroom).

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 appartementen en de commerciële ruimte zijn voorzien van een gebalanceerd mechanisch ventilatiesysteem met warmteterugwinning. 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 het appartement/de commerciële ruimte. 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 warmteterugwinning (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 het appartement/commerciële ruimte, evenveel lucht toegevoerd als afgevoerd wordt. De toegevoerde verse lucht wordt eerst gefilterd voordat het in de woonkamer, slaapkamers of commerciële ruimte 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 nabij de keuken/pantry.

De posities van de inblaas- en afzuigventielen worden in overleg met de installateur door de Ontwikkelingscombinatie 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 het appartement/de commerciële ruimte 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 aftimmering.

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

Voor de keukens in de appartementen is een wandcontactdoos voorzien voor een recirculatie afzuigkap. Ter plaatse van de pantry/keuken in de commerciële ruimte is geen voorziening getroffen voor een recirculatie afzuigkap. Een afblaaskaan rechtstreeks naar buiten is niet voorzien en is niet mogelijk, hier dient men rekening mee te houden bij de aanschaf van een keuken/pantry.

De ruimten waarin de lucht wordt afgezogen:

- Keuken/pantry;
- Toilet;
- Badkamer;
- Ruimte waarin de wasmachine geplaatst wordt.

De ruimten waarin de lucht wordt ingeblazen:

- Woonkamer;
- Slaapkamer(s);
- Commerciële ruimte.

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 corridor en de trappenhuisen worden geventileerd met gebalanceerde ventilatie met mechanische afvoer en mechanische toevoer.

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, koeling en warm tapwater voor jouw appartement/commerciële ruimte.

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 afleverzet (inclusief de warmtewisselaar) in jouw appartement/commerciële ruimte, 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 afleverzet wordt een opstelling in de techniekruimte van het appartement/de commerciële ruimte gerealiseerd. De juiste plaats van de componenten en van de verdeelset(s) van de vloerverwarming/-koeling 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 < 0,09 m²K/W, advies < 0,05 m²K/W). Hoe lager de RC-waarde, hoe sneller de vloerverwarming werkt en hoe lager de energiekosten.

De toepassing van vloerkoeling heeft ook invloed op de keuze van jouw vloerafwerking. De leverancier van de vloerafwerking kan je adviseren over de juiste keuze bij vloerverwarming en -koeling. De badkamers worden naast de vloerverwarming voorzien van een (elektrische) radiator. De temperatuurregeling vindt plaats door middel van een thermostaat in de woonkamer en slaapkamer(s). De thermostaat van de commerciële ruimte zit in de grote ruimte. 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 vertrekkers:

Woonkamer en keuken	22 °C
Badkamer	22 °C
Slaapkamer(s)	22 °C
(Nacht)hal	18 °C
Toiletruimte	18 °C
Techniekruimte	18 °C
Commerciële ruimte	22 °C

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

Elektrische installatie

De elektraleidingen worden door het nutsbedrijf aangebracht tot in de meterkast van het appartement of de commerciële ruimte. 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, techniekruimte 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 het appartement 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 ontlenen 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:

De appartementen worden standaard voorzien van:

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

Commerciële ruimte:

De commerciële ruimte wordt standaard voorzien van:

- De vereiste rookmelders;
- Een beldrukker naast de voordeur;
- Een buitenlichtpunt met armatuur op het balkon met schakelaar;
- Onbedrade aansluiting in de pantry voor een boiler.

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 worden afgewerkt, 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;
- Standaanwijzer;
- 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 appartementen en commerciële ruimte worden voorzien van onbedrade aansluitmogelijkheden voor telefoon en CAI in de woonkamer, de (hoofd)slaapkamer en in geval van de commerciële ruimte in de grote ruimte. 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:

Gebouw KOMODO is, binnen de nieuwe wet- en regelgeving (BENG), 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 appartementen, commerciële ruimte en/of de collectieve voorziening, worden (loze) dakdoorvoeren in het hoofddak boven de meterkasten op de bovenste verdieping gerealiseerd. Daarnaast worden ook de vloeren van de meterkasten onderling voorzien van doorvoeren, zodat een infrastructuur van kabels en leidingen gerealiseerd kan worden vanaf het hoofddak tot aan de meterkast van ieder appartement/commerciële ruimte. Deze doorvoeren worden brandwerend afgedicht, zodat het appartement / de commerciële ruimte in overeenstemming met de van toepassing zijnde regelgeving wordt opgeleverd.

De ventilatiekanalen, ventilatieschoorstenen, rioolontluchtingen, hemelwaterafvoeren, aanlijnbeveiligingen en looppaden op het hoofddak 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 hoofddak (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 KOMODO.

Conform de splitsingsakte met splitsingstekeningen behoort het hoofddak 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 de PV-panelen achter de elektrameter van de 18 appartementen en de commerciële ruimte aan te sluiten. Het advies vanuit NBU is het breukdeel conform de splitsing te gebruiken voor de verdeling van het aantal PV-panelen per appartement/de commerciële ruimte, afgerond op hele aantallen. Daarnaast is het mogelijk om PV-panelen aan te sluiten op de algemene elektra-aansluiting van het gebouw KOMODO.

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. Het gehele appartement of commerciële ruimte wordt 'bezemschoon' opgeleverd, behalve het sanitair, de tegelwerken en de glasruiten. Deze worden schoon opgeleverd. Het (eventueel) bij het appartement of de commerciële ruimte 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.

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 appartement/commerciële ruimte 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 het appartement/de commerciële ruimte 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 het appartement/de commerciële ruimte. 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. Aan deze tekeningen kunnen geen rechten ontleend worden.
- Wanneer je perceel kleiner of groter wordt, bestaat geen recht op verrekening.

RENVOOI

	Wandcontactdoos enkel
	Wandcontactdoos dubbel
	Wandcontactdoos dubbel (boven elkaar)
	Schakelaar i.c.m. wandcontactdoos
	Schakelaar enkel
	Schakelaar wissel
	Schakelaar dubbel
	3 standenschakelaar
	Loze leiding
	Thermostaat
	Plafondlichtpunt
	Wandlichtpunt
	Rookmelder
	Videofooninstallatie
	Beldrukker
	Meterkast elektra
	WTW-unit (positie indicatief)
ER	Elektrische radiator
CAP	Centraal aardpunt
WTW	Warmte terugwinning
WP	Aansluitpunt WKO
VVV	Vloerverwarming verdeler
WARMTE	Opstelplaats verdeler WKO + expansievat (positie ntb)
KK	Koelkast (positie indicatief)
VW	Vaatwasser (positie indicatief)
WM	Wasmachine
WD	Wasdroger

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 bouw grenzen) wordt door derden uitgevoerd.

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

Etten-Leur, oktober 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 vlonderdelen.

DRAGENDE EN WONINGSCHIEDENDE WANDEN

Alle constructieve wanden worden uitgevoerd in beton.

PREFAB BETON

De volgende onderdelen worden in prefab beton uitgevoerd:

- De betonnen trappen in de trappenhuizen, voorzien van antislip;
- De betonnen bordessen van de trappenhuizen die niet op vloerniveau hangen, voorzien van antislip;
- Waar nodig, de betonnen lateien 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/maaiveld 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 letselwerend glas.

HANG- EN SLUITWERK

De draaiende delen in de buitengevelkozijnen worden waar nodig voorzien van inbraakwerend hang- en sluitwerk. Scharnieren, sloten, schilden en krukken worden uitgevoerd in licht metalen uitvoering van solide kwaliteit. Ook de scharnieren, 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 leuning en hekwerken.

NATUUR- EN KUNSTSTEEN

Onder alle buitendeurkozijnen 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 trappenhuizen die aansluiten op een verdiepingsvloer worden voorzien van een schoonloopmat.

De tussenbordessen van de trappenhuizen 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 trappenhuizen 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 kopafdeklatten) 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.

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 stuwrukventilatoren.

VERWARMINGSINSTALLATIE

De ondergrondse stallingsgarage wordt niet verwarmd. De trappenhuizen 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 liftschachttoegangsdeuren 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 GOBI en KOMODO 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 schrobputjes. 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 en/of commerciële ruimte (in Komodo). Een grote stap, die vermoedelijk na veel wikken en wegen wordt genomen. Over de kwaliteit van het appartement/ de commerciële ruimte hoeft jij je geen zorgen te maken. De bouw en controle daarop is bij Nederlandse Bouw Unie (hierna ook: NBU) in goede handen. Tegelijk met het appartement/ de commerciële ruimte 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/of commerciële ruimte en;
- een aannemingsovereenkomst (met Nederlandse Bouw Unie B.V.) voor de realisatie van je appartement en/of commerciële ruimte 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 NBU 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/of commerciële ruimte en de begeleiding van het meer- en minderwerk is de kopersbegeleider van NBU 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 en/of commerciële ruimte, 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 gemeoid 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 (hypothecaire) 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/ de commerciële ruimte 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 (NBU) zich tot de bouw van jouw appartement/ de commerciële ruimte.

Nadat de onlosmakelijk met elkaar verbonden koopovereenkomst en de aannemingsovereenkomst door jou zijn ondertekend, ontvang je binnen enkele dagen bericht (digitaal, in je eigen klantenportal '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/ commerciële ruimte 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/ commerciële ruimte en indien van toepassing parkeerplaats) 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/ commerciële ruimte. 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/ commerciële ruimte.

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 kan 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 NBU een bericht om je daaraan te herinneren.

VERSCHULDIGDE TERMIJNEN (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, welke 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 en/of commerciële ruimte. 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 NBU 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 minderprijzen. De coördinatie van de uitvoering van de varianten en het meer- en minderwerk wordt door de aannemer (NBU) verzorgd en digitaal ondersteund door het klantenportal '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/ de commerciële ruimte c.q. het moment van opdracht geven tot wijzigingen. Bij oplevering dient het appartement/ de commerciële ruimte 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/ de commerciële ruimte is geheel voor risico van de koper en valt derhalve niet onder de garantiebepalingen.

OPLEVERING

OPLEVERINGSPROGNOSE

Op het moment van verkoop wordt een globale opleveringsprognose gegeven, een indicatie van de periode waarin jouw appartement/ commerciële ruimte 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/ de commerciële ruimte 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 en/of commerciële ruimte 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 bezien is de aannemingsovereenkomst de leidraad ten aanzien van de start van de bouwwerkzaamheden en het opleveringstijdstip.

OPLEVERINGSPROCEDURE

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 (indien mogelijk) in de periode van enkele weken tussen vooroplevering en eindoplevering opgelost. Tijdig voorafgaand aan de eindoplevering ontvang je van NBU ook een eindafrekening (laatste termijnen van de aanneemsom 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) NBU:

- berichten of alle eerder geconstateerde onvolkomenheden ná de sleuteloverdracht zijn opgelost (de zgn. '2e handtekening');

- onvolkomenheden melden die zijn ontstaan ná 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/ de ruimte 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/ commerciële ruimte conform de geldende garantietermijnen in de SWK garantie- en waarborgregeling 2024.

VERZEKERINGEN

Jouw appartement/ commerciële ruimte 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/ commerciële ruimte 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 Blosssem worden bij notariële akte gesplitst in appartementsrechten. Bij een grootschalige gebiedsontwikkeling zoals Blosssem 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 appartementsrechteigenaren zijn samen eigenaar van het (appartementen)gebouw. Hieruit volgt dat een appartementsrechteigenaar 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 appartementsrechteigenaar is van rechtswege lid van de Vereniging van Eigenaars. Het doel van deze vereniging van appartementseigenaren 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 Blosssem 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 volstrekte 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.

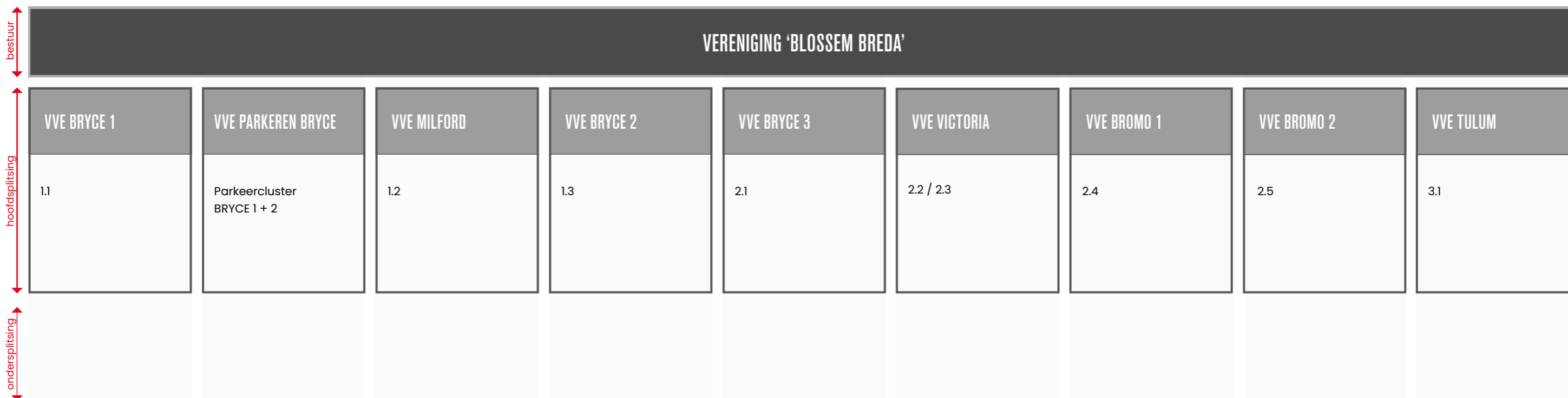
De splitsingsakte en bijbehorende -tekeningen voor de parkeerkelder (gelegen onder de gebouwen Redwood en Sierra) zijn reeds afgerond en ingeschreven in het kadaster. Deze stukken zijn als bijlage gevoegd bij de koopovereenkomst. De splitsingsaktes en bijbehorende splitsingstekeningen (waarop het onderscheid 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, kan 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 BLOSSEM BRED A

Warmte Koude Opslag-systeem:

Ontwikkelingscombinatie NBU/ Maas-Jacobs B.V. heeft voor Blosssem 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 en de commerciële ruimte worden 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 Blosssem 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 Eigenaars/(onder-)splitsingen. 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)splitsingen 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 Gobi/ Komodo:

Een deel van de appartementseigenaren van de nieuwbouwappartementen van Gobi en Komodo wordt eigenaar van één privé-parkeerplaats in de ondergrondse stallingsgarage gelegen onder gebouwen Redwood en Sierra. De ondergrondse stallingsgarage wordt afgesloten met een zogenaamde 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 vooralsnog 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 vooralsnog 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 (splitsings)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 BESTRATING/ BLOEMBAKKEN/ BEPLANTING

Mede voortkomend uit de afstemming en afspraken met architect en landschapsarchitect dienen de eigenaren ervoor te zorgen dat:

- de buitenruimte (balkons) van de appartementen en de daarop aangebrachte erfafscheidingen;
- de beplanting op het (groene) hoofddek en de functie daarvan;

een uniforme uitstraling en hetzelfde onderhoudsniveau hebben en houden. 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 instandhoudingsverplichting (met ketting- en boetebeding) ten aanzien van de volgens de geldende voorschriften ingebouwde nestkasten (voor o.a. vleermuizen, vogels, etc.)

VERENIGING 'BLOSSEM BREDA'

VVE REDWOOD SIERRA				VVE KOMODO	VVE GOBI	VVE EDISON	VVE COPPER (MOBILITEITSHUB)	NTB
ALG: Technische ruimten 4x trafo WKO-ruimte				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						

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 Gobi en Komodo en de commerciële ruimte van Komodo 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, kan 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 aanbieders 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 aanbieders 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 NBU 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 bureaus.

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

UW HUIS MET ZEKERHEID

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

- Jouw appartement/ commerciële ruimte 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 NBU een aannemingsovereenkomst volgens het modelcontract van SWK, waardoor je bent verzekerd van een goed en degelijk contract inclusief voorgeschreven algemene voorwaarden.
- NBU 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



ARCHITECTEN

Behrendt Adriaansens Architectuur

Stadsontwerp

Paul van Vlissingenstraat 2D, Amsterdam
020 785 39 84 | info@ba-as.nl
www.ba-as.nl



MAKELAARS

STORIMANS EN PARTNERS

Bart Kimenai

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



REALISATIE

Nederlandse Bouw Unie

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



NOTARIS

E & L Notarissen

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



KIN MAKELAARS

Pascal de Wit

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



CONSTRUCTIE

Adviesbureau Tielemans bouwconstructies

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



VORMGEVING

DMARC een reclamebureau

Breda / Goes
www.dmarc.nl



VAN DER SANDE

Patricia van de Wijer

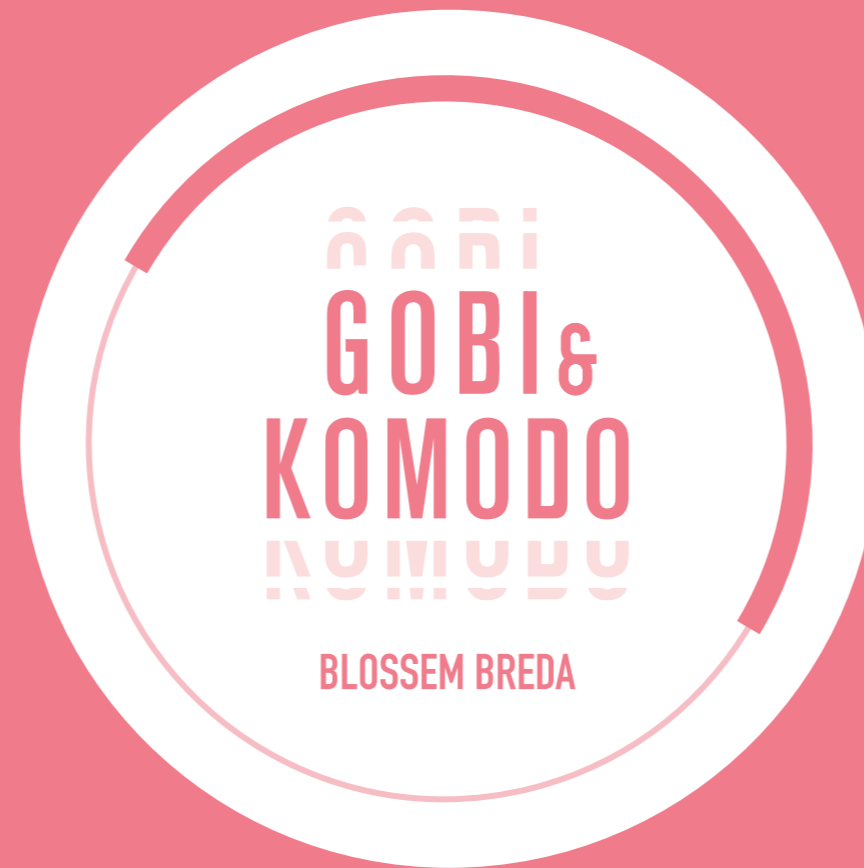
Vijverstraat 1, Breda
06 20 95 92 90
p.vandewijer@vandersande.nl



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.

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



Dit is een project van:



ONTWIKKELINGSCOMBINATIE
NBU / MAAS-JACOBS B.V.