



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.

© Juni 2026 Ontwikkelingscombinatie NBU / Maas-Jacobs B.V.

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



VOORWOORD

BLOSSEM: GROEN WONEN IN HARTJE BREDA

Welkom bij BLOSSEM! Een unieke woonwijk waar natuur en stad elkaar ontmoeten. Ontwikkelingscombinatie NBU/ Maas-Jacobs slaat opnieuw de handen ineen voor een bijzondere transformatie: de voormalige Nibbit en Fokkema terreinen maken plaats voor een groene levendige buurt waar wonen, ontmoeten en genieten centraal staan.

In dit plan draait alles om **wonen in een parkachtige omgeving** volledig in lijn met Breda's ambitie om een stad in een park te zijn. Samen met toonaangevende partners als Studioninedots, Studio AAAN, landschapontwerper Karres + Brands en de Gemeente Breda geven we deze prominente locatie een nieuwe betekenis.

Het industriële karakter van het terrein blijft zichtbaar in de stedenbouwkundige opzet, terwijl de verharding plaatsmaakt voor een weelderige groene leefomgeving. Het autovrije buurtpark vormt het hart van BLOSSEM: een groene verbinder die rust, ruimte en ontmoeting biedt.

Stadsleven én buitenleven – dat is BLOSSEM. Op loopafstand van het bourgondische centrum van Breda geniet je van een parkachtige woonomgeving. De wijk bestaat uit twintig duurzame woonclusters met een mix van woningen en appartementen in diverse prijscategorieën. Zowel huur als koop, met extra aandacht voor betaalbare woningen, zodat iedereen kan meegenieten.

In deze brochure presenteren we met trots **CEDAR & KRABI**:

- **CEDAR:** 26 woningen, waaronder 9 luxe parkvilla's voor grotere gezinnen en 17 tweelaagse woningen – ideaal voor starters en kleine gezinnen.
- **KRABI:** 16 appartementen in drie types, verdeeld over vier woonlagen – perfect voor starters, singles of empty nesters die gelijkvloers willen wonen.

Met de kracht, flexibiliteit en jarenlange ervaring van beide familiebedrijven uit de Ontwikkelingscombinatie realiseren we een woonconcept van hoge kwaliteit, in verschillende fases.

Veel plezier met ontdekken – en straks succes met jouw keuze!

Namens team BLOSSEM

Thijs Voesenek & Ludo Peeters





Thijs Voesenek en Ludo Peeters



Fotobedrijf Stramer, Stadsarchief Breda, Breda Beeldcollectie, 20130080.



REFERENTIES



01



02



03

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

23

Comfortabel en
duurzaam

24

Mobiliteit in BLOSSEM

OVER
BLOSSEM

29

Dit is CEDAR



46

Dit is KRABI



58

Tegels inspiratie

60

Sanitair inspiratie

62

Keuken inspiratie

64

Financiële
mogelijkheden

66

Vereniging van
Eigenaars

68

Mijn NBU Huis

70

Technische omschrijving

78

Aankoop informatie

BREDA: ALLES BINNEN HANDBEREIK

Breda staat bekend als de **Parel van het Zuiden** – een stad waar het leven bruist. De historische binnenstad is een hotspot vol cafés, restaurants, theaters en evenementen, doordrenkt met Brabantse gezelligheid. De Grote Markt is hét kloppend hart van deze bourgondische stad en trekt bezoekers uit heel Nederland en daarbuiten.

Maar Breda is meer dan cultuur en gastronomie. Het is ook het economische centrum van West-Brabant, prachtig gelegen waar de Aa of Weerij en de Mark samenkomen in de singels. Rondom de stad vind je parken, bossen en natuurgebieden: een perfecte balans tussen stedelijke dynamiek en groene rust.

Wonen, werken en genieten – dat is Breda. En precies dat maakt BLOSSEM zo bijzonder. Het plangebied combineert wonen dicht bij het centrum met uitstekende bereikbaarheid. Binnen vijf minuten fiets je naar het bruisende stadscentrum. Via de Ettensebaan ben je in no-time op de A16 en A58. Ook het openbaar vervoer is ideaal: Rotterdam, Tilburg, Eindhoven en zelfs Antwerpen zijn eenvoudig bereikbaar. Het Centraal Station ligt op slechts tien minuten fietsen.

Kortom: vanuit BLOSSEM ben je overal snel en gemakkelijk.

Stadsleven, natuur en verbinding – alles binnen handbereik.

01



02



03



LOCATIE BLOSSEM

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



- 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

CEDAR & KRABI: WONEN IN HET GROEN, DICHT BIJ DE STAD

Met de toevoeging van CEDAR & KRABI aan het plan BLOSSEM zetten we een belangrijke stap in de ontwikkeling van BLOSSEM: een eigentijdse stadswijk in een park, op een plek met een rijke industriële historie. Op de locatie van CEDAR & KRABI, waar vroeger sloop- en metaalbedrijven gevestigd waren, verrijzen 42 nieuwe woningen op een unieke plek waar vroeger de geur van versgebakken chips hing van de naastgelegen Nibbit- en later Kerry-fabriek – een markante plek voor veel Bredanaars.

Nu transformeert deze bijzondere locatie tot een groene, autoluwe woonomgeving, uitstekend bereikbaar en op fietsafstand van het bruisende centrum. Wonen in het groen, met de stad om de hoek – dat is BLOSSEM.

Een wijk met karakter en verbinding

BLOSSEM draagt bij aan onze ambitie om van Breda een stad in het park te maken. Samen met marktpartijen en omwonenden is in korte tijd een plan gerealiseerd dat waarde toevoegt aan heel Breda, en zeker ook aan de naastgelegen wijk Tuinzigt. Hier ontstaat een buurt waar natuur en ontmoeting centraal staan: een plek om te leven, te genieten en elkaar te ontmoeten. Bij BLOSSEM draait alles om verbinding – met de natuur én met elkaar. Of je nu ontspant in het buurtpark, een praatje maakt op het terras of geniet van een drankje op je balkon: hier voelt het vanzelf goed. Verschillende leefstijlen komen samen in een buurt waar ruimte is voor rust én ontmoeting.

CEDAR & KRABI – Voor ieder wat wils

- CEDAR: 9 royale parkvilla's en 17 comfortabele tweelaagse woningen (sociale koop in het hogere segment) – ideaal voor gezinnen, groot of klein.
- KRABI: 16 moderne appartementen met één slaapkamer (sociale koop in het middensegment) – perfect voor starters, singles of empty nesters die gelijkvloers willen wonen.

Deze nieuwe woonbuurt ligt aan de rand van BLOSSEM, op een rustige plek aan het einde van de Magnoliastraat.

CEDAR & KRABI biedt woningen waar veel vraag naar is in Breda en sluit naadloos aan bij onze ambities voor nieuwbouw. Wij kijken vol vertrouwen uit naar de succesvolle realisatie van dit project en wensen alle toekomstige bewoners veel woongenot.



Eddie Förster

Wethouder Stedelijke Ontwikkeling





HET VERKOOPTEAM

MAAK KENNIS MET ONS VERKOOPTEAM

Pascal de Wit, Patricia van de Wijer en Bart Kimenai – jouw vertrouwde aanspreekpunt voor CEDAR & KRABI. Wij staan klaar om je te begeleiden naar jouw nieuwe thuis in deze unieke groene woonomgeving. Hopelijk mogen we je binnenkort verwelkomen als trotse bewoner van één van deze prachtige woningen of appartementen!

Op een steenworp afstand van het centrum van Breda krijgen de voormalige Nibb-it en Fokkema terreinen een

indrukwekkende metamorfose: van industrieel naar parkachtig wonen. Een plek waar ruimte, groen en comfort samenkomen – en waar voor iedereen iets te kiezen is.

Wij zijn trots dat Ontwikkelingscombinatie NBU/Maas-Jacobs ons het vertrouwen heeft gegeven om dit bijzondere project te verkopen. Met onze jarenlange ervaring op de lokale woningmarkt begrijpen we dat het kopen van een woning veel vragen oproept. Daarom bieden wij deskundig advies, persoonlijke begeleiding en betrokkenheid in elke stap van het proces.

Heb je interesse in een woning of appartement in CEDAR & KRABI? Neem gerust contact met ons op – wij maken graag tijd voor je!

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 écht bijzonder! Hier woon je letterlijk tussen het groen. De twintig woonclusters liggen ingebed in een parkachtige omgeving, waar ruige natuurgebieden worden afgewisseld met schaduwrijke plekken en open velden om te ontspannen en recreëren. Deze rijke variatie aan natuur was voor ons de inspiratie om elk gebouw te vernoemen naar een van de prachtige natuurparken die onze wereld kent – plekken die we waarderen en willen koesteren.



Fasering BLOSSEM

In totaal komen er circa 660 woningen en appartementen, verdeeld over twintig bouwblokken. De ontwikkeling verloopt in tien fasen, waarbij ook de aanleg van de openbare ruimte stap voor stap wordt uitgevoerd. Zo zorgen we ervoor dat nieuwe bewoners niet te lang in een bouwomgeving wonen en het groen snel tot leven komt.

BLOSSEM biedt een breed aanbod:

- Appartementen in zowel het koop- als huursegment
- Woningen in diverse prijsklassen binnen het koopsegment

Zo creëren we een aantrekkelijke leefomgeving voor iedereen die wil genieten van wonen in het park.



SCHAAL 1:1000

RONDANE

BRYCE 1

MILFORD

BRYCE 2

BRYCE 3

VICTORIA

BROMO

CEDAR

KRABI

KOMODO

COPPER

REDWOOD

SIERRA

EDISON

TULUM

GOBI

KETELHUIS

PORTIERSLOGE

DIT IS BLOSSEM

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

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

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

Dit is BLOSSEM

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

1. BLOSSEM is een groen park

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

2. BLOSSEM is open

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

3. BLOSSEM is autovrij

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





4. Erfgoed is zichtbaar en voelbaar

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

5. Historie in ere

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



Ruben Visser

6. Ruimtes zijn afwisselend

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

7. Ruimtelijke compositie van gebouwen

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

8. Mooi contrast

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

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, is 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 goed doordacht 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.

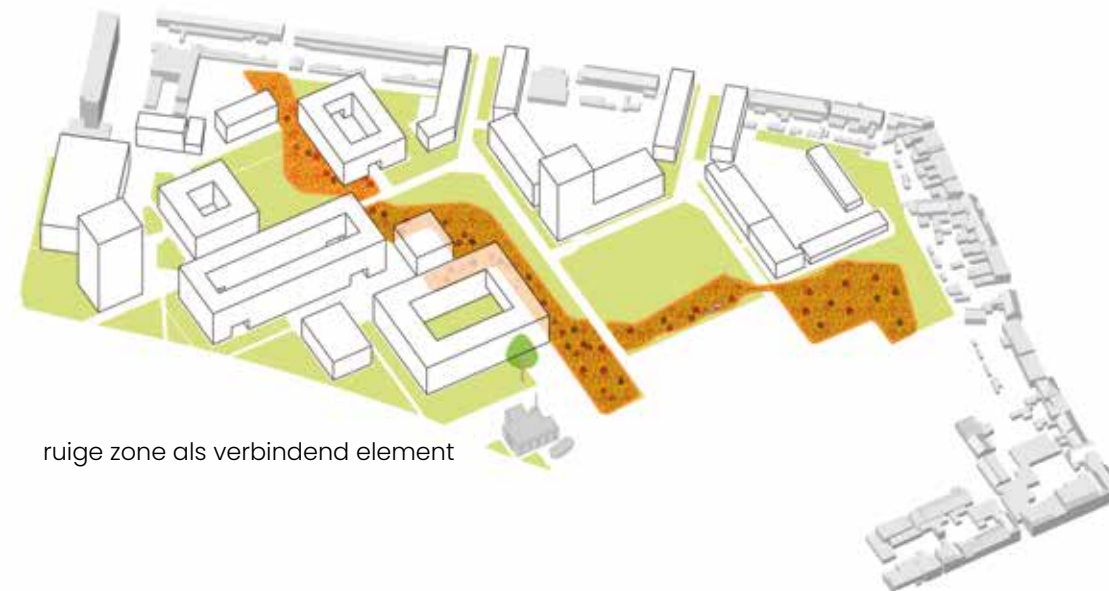


Het centrale element in het park is de ruige zone samen met de wadi, die over de gehele lengte van het park slingert. Weelderige beplanting bestaande uit bloeiende inheemse heesters en heesters met eetbare bessen, vaste planten en kruiden bieden een mooi contrast met het open parklandschap. Informele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





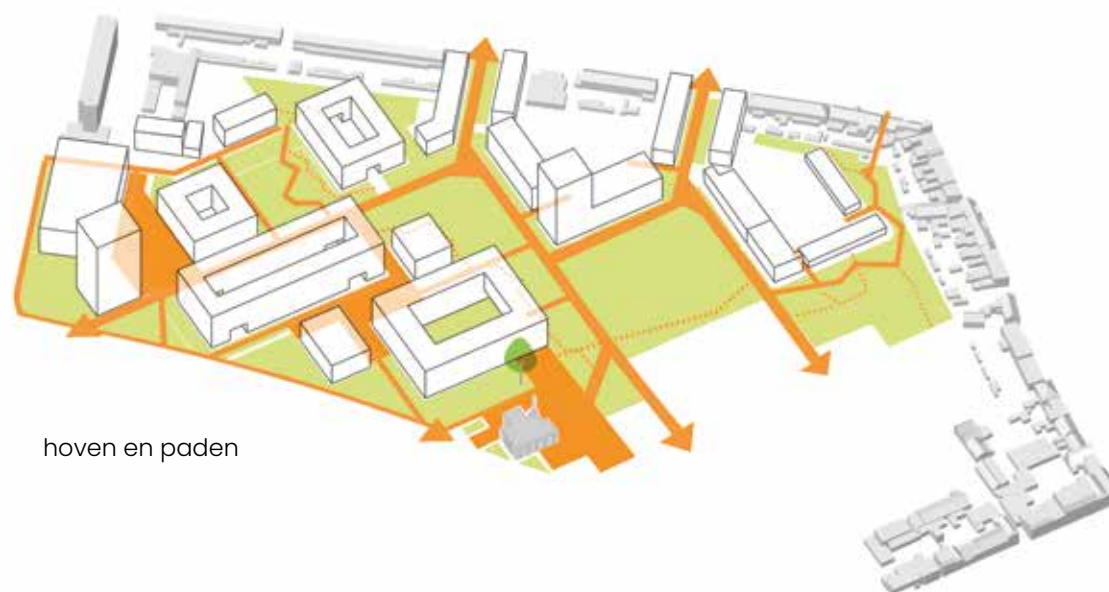
heuvels en lage zones



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.





CE
FR
AR
CEDAR
&
KRABI
KRABI

BLOSSEM BREDA

COMFORTABEL EN DUURZAAM

De nieuwbouwappartementen, -woningen en commerciële ruimten in BLOSSEM voldoen aan de laatste eisen op het gebied van energiezuinigheid, waaronder de BENG-voorschriften (regelgeving voor vrijwel energieneutrale woningen). Zo worden de woningen, appartementen en commerciële ruimten onder andere voorzien van een laagtemperatuur vloerverwarming/-verkoeling, hoogwaardige isolatie en mechanische ventilatie met 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 woning of appartement in CEDAR & KRABI in de winter duurzaam wordt verwarmd door warmte uit de aardbodem via laagtemperatuur verwarming. 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 warmtepomp-systeem in plaats van individuele warmtepompen met boilervat per appartement of woning. Dit bespaart ruimte in je huis. Het collectieve warmtepompsysteem met collectieve buffervaten staat 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 woningen en appartementen in CEDAR & KRABI hebben allen een voorlopig energielabel A+, A++ of zelfs A+++. Dit betekent een extra leencapaciteit bij het afsluiten van je hypotheek van € 20.000 (A+, A++) tot maximaal € 25.000 (A+++) (regeling anno 2026). Daarnaast zijn er hypotheekverstrekkers die korting geven op de hypotheekrente vanwege de duurzaamheid van de woning, informeer bij je bank naar de percentages en voorwaarden.

MOBILITEIT IN BLOSSEM

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

Fietsparkeren

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

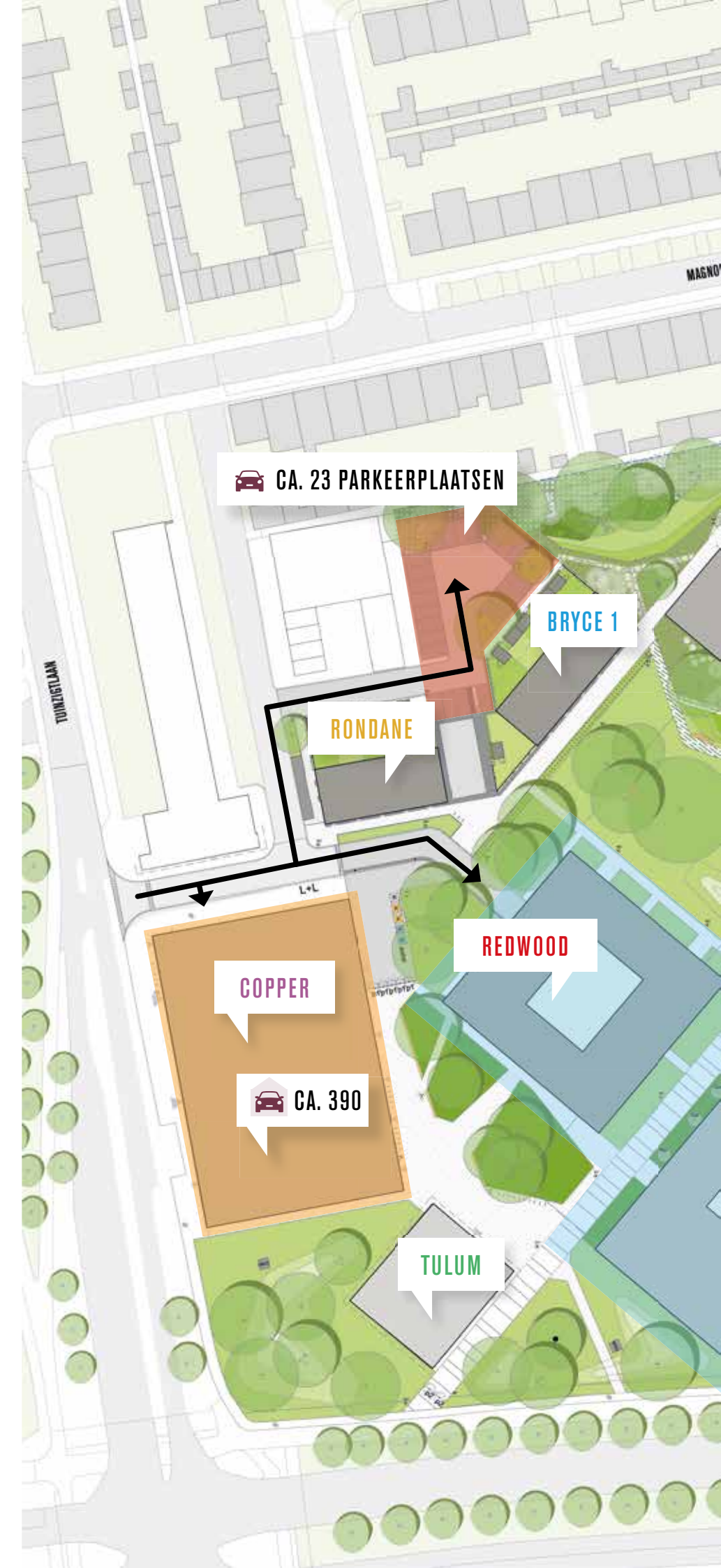
Parkeerhoven

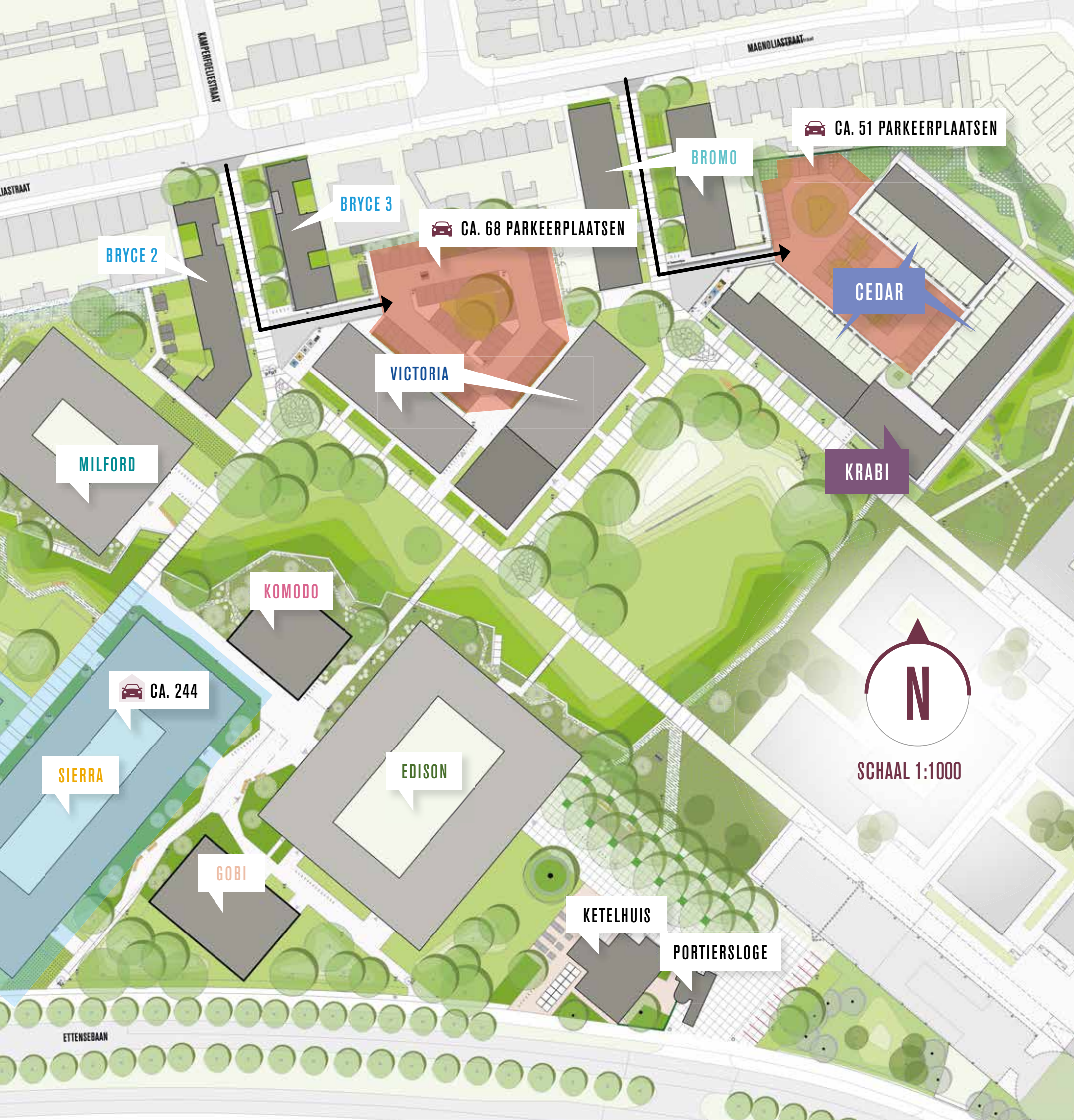
In het noordelijke deel en in de noordoosthoek van het plangebied zijn drie compacte parkeerhoven op het maaiveld voorzien. Om de geparkeerde auto's zoveel mogelijk aan het zicht vanuit het park en de omgeving te onttrekken zullen diverse gebouwen deze afschermen.

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

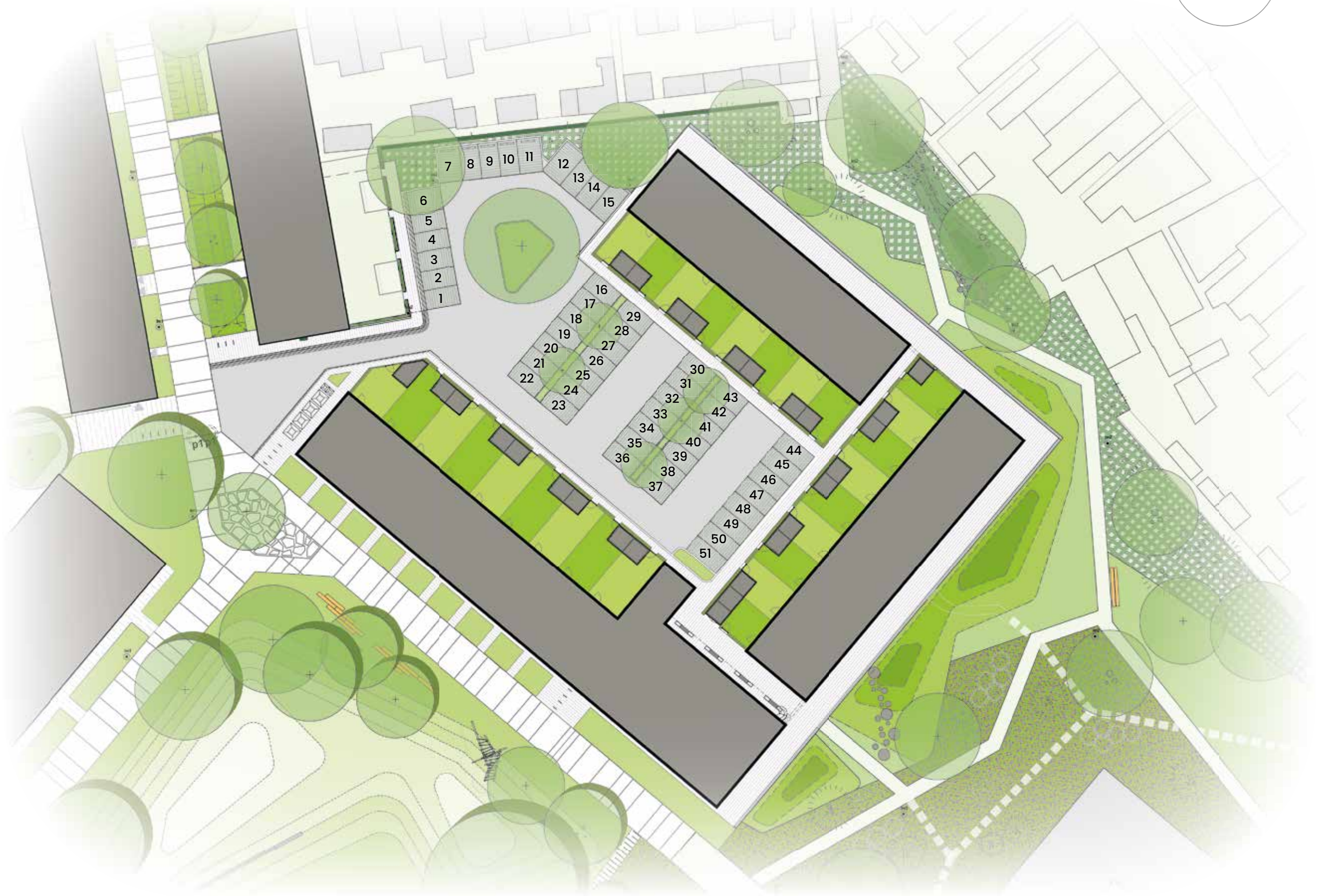
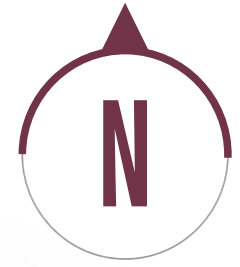
Door verschillende typen parkeervoorzieningen te combineren, is BLOSSEM voor het grootste deel autovrij.

ROUTE NAAR PARKEREN VOOR BEZOEKERS

-----> Looproute naar parkeren in COPPER



PARKEREN RONDON CEDAR & KRABI



DE ARCHITECT

Even voorstellen: Luuk Stoltenborg en Rik de Ruiter van studio AAAN, de architecten van CEDAR & KRABI.

Dit is studio AAAN

Studio AAAN is opgericht door drie partners met jarenlange (bouw)ervaring in grootschalige woningbouwprojecten (waaronder publieke) bij gerenommeerde architectenbureaus. We onderscheiden ons door onze rationele, systematische aanpak met bijzondere aandacht voor detail en zorgvuldige materialisering.

De afgelopen jaren hebben we als jong Rotterdams bureau gewerkt aan verschillende opgaven van private woonhuizen, zorg gerelateerde opgaven en woningbouwprojecten in een voornamelijk complexe stedelijke context. We zijn trots op de heldere en ogenschijnlijk simpele gebouwen die vaak juist beginnen als een ingewikkelde opgave.

Onze visie

Volgens ons is de essentie van een goed project de zorgvuldige aansluiting op de omgeving en het ontdekken van de unieke potentie van een gebouw op de locatie. Wij zijn ervan overtuigd dat gebouwen duurzaam, circulair, klimaat adaptief, flexibel en prachtig kunnen zijn en tegelijkertijd efficiënt en betaalbaar door een slim ontwerp en een goede

samenwerking. Als ontwerper is het een mooie uitdaging om alle puzzelstukken precies in elkaar te laten vallen en zo maximaal woongenot te creëren en nieuwe gebouwen toe te voegen die op hun eigen manier een unieke identiteit geven aan de plek.

Onze rol in BLOSSEM

Binnen het project BLOSSEM zijn wij verantwoordelijk voor het ontwerp van de gebouwen REDWOOD, CEDAR en KRABI. Gebouwen die naadloos opgaan in de parkachtige omgeving en een nieuw hoofdstuk toevoegen aan de rijke historie van de locatie.



Rik de Ruiter en Luuk Stoltenborg



DIT IS CEDAR

CEDAR bestaat uit grondgebonden gezinswoningen en sluit daarmee aan op onder andere deelprojecten BRYCE en BROMO. Alleen, door zijn unieke ligging, omringd door parken, creëert CEDAR ook een nieuwe woonbeleving: wonen met je voordeur aan het groen. Vanuit elke woning is de relatie met het omliggende park maximaal vormgegeven, waardoor het groen overal wordt beleefd.

Iedere woning heeft, naast een achtertuin, ook een buitenruimte aan de voorzijde op de begane grond. Hierdoor ontstaat een overgangszone tussen de private interieurs en het publieke groen waar buiten wordt geleefd en ruimte ontstaat voor contact met de buurt.

Parkvilla's

Aan de zuidwestzijde van het plan zijn 9 statige parkvilla's gesitueerd. Deze vierlaagse woningen vormen door de donkergrijze rastergevel en diepe kaders, samen met het naastgelegen KRABI, een karakteristiek volume aan het centrale park, passend tussen de grote industriële gebouwen van BLOSSEM. Ze zijn voorzien van een dubbelhoge "plint" met achterliggende vide waardoor veel licht kan toetreden in de

twee 'leefverdiepingen' van de woning. De extra diepe metselwerk plint omarmt een klein terras en creëert tegelijkertijd beschutting, waardoor deze buitenruimte aan het groen zowel heel open als geborgen voelt.

Starterswoningen

Aan de noordoost- en zuidoostzijde bevinden zich 17 woningen voor starters en/of kleine huishoudens. Dit zijn compacte tweelaagse woningen met leef- en slaapruintes over de volle breedte van de gevel voor maximaal contact met de omgeving. Aan de voorzijde is een terras gesitueerd in de plint, direct gekoppeld aan de leefkeuken om buitenleven aan het park te stimuleren. In de ranke kaders op de eerste verdieping zitten grote ramen die een mooi gekaderd zicht bieden op het groen.

Binnenhof

Aan de binnenzijde van het bouwblok is het auto-parkeren ingepast. Tussen de parkeerplaatsen worden stroken beplanting aangelegd en bomen geplant. Alle woningen van CEDAR hebben hun achtertuin aan dit binnenhof en krijgen een groene erfafscheiding. Via een deur in deze groene wand zijn de woningen ook aan de achterzijde bereikbaar.

SITUATIE TEKENING CEDAR

Bouwnummers C1 t/m C26





TYPE C1

Bouwnummers C1 t/m C17

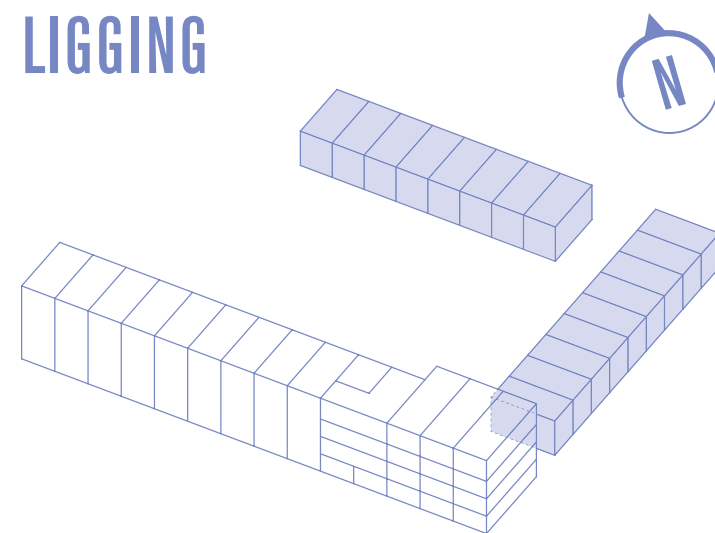
KENMERKEN

Gebruiksoppervlakte

ca. 79,9 m²

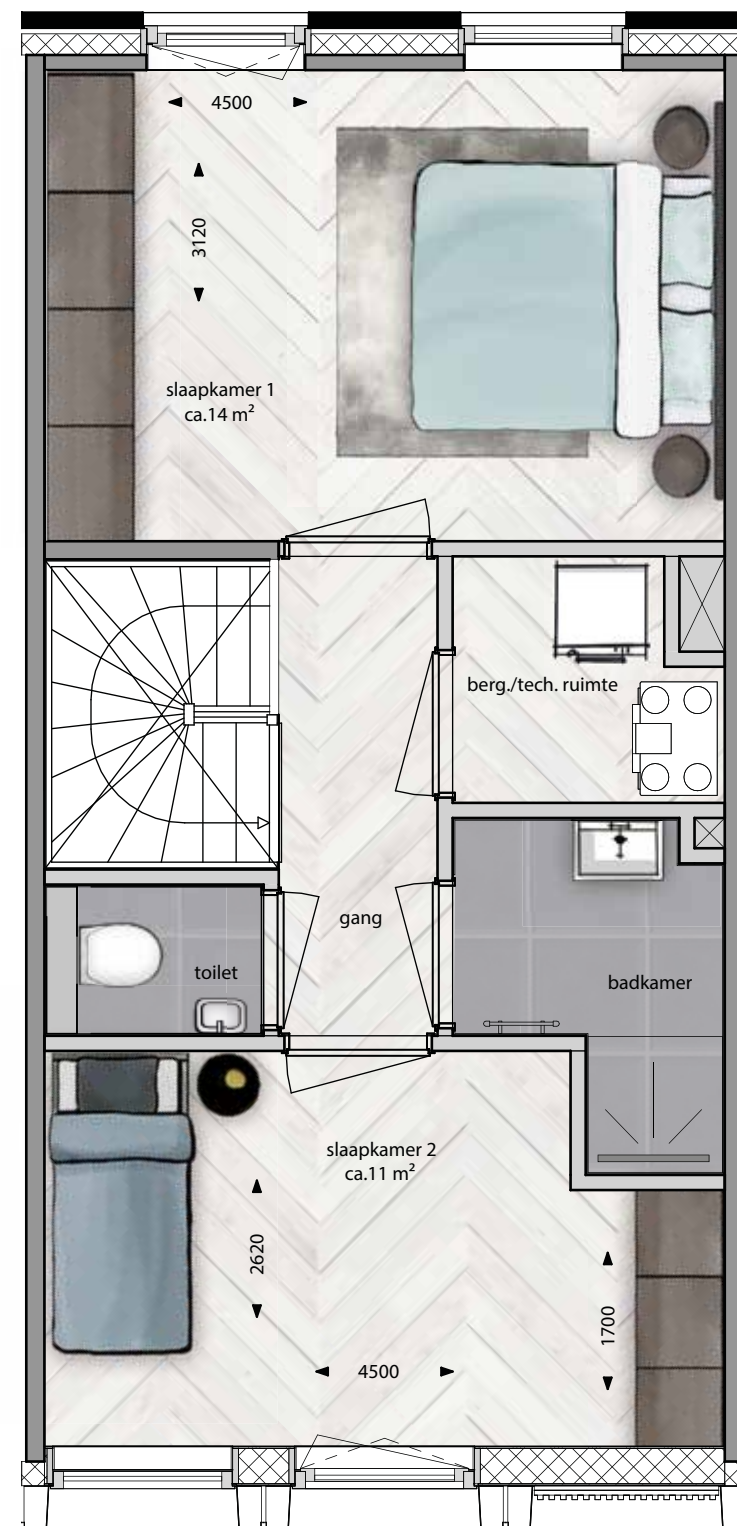
- Uitzicht op het park
- 2 slaapkamers, 3^e optioneel
- Badkamer met inloopdouche
- 2^e separaat toilet op verdieping
- Privé parkeerplaats
- Koeling/verwarming via centraal WKO-systeem

LIGGING





begane grond



1^e verdieping

TYPE C2

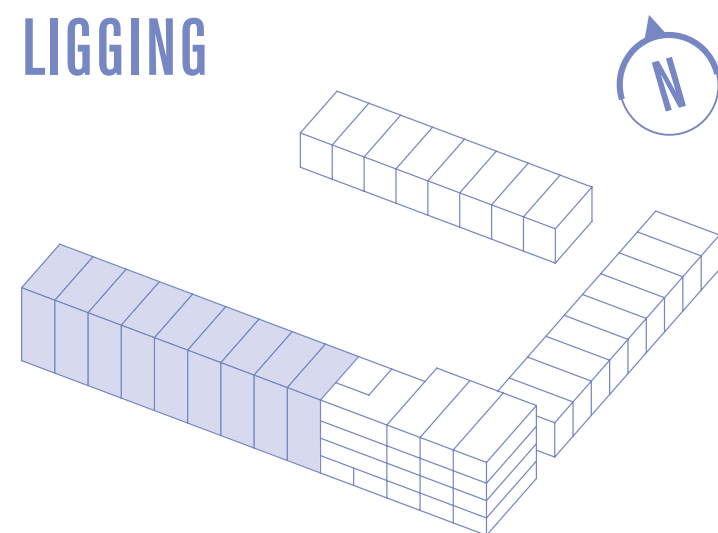
Bouwnummers C18 t/m C26

KENMERKEN

Gebruiksoppervlakte ca. 168 m²

- Wonen over twee lagen
- Uitzicht over het park van Blossem
- 4 riante slaapkamers
- badkamer met inloopdouche en dubbele wastafel
- 2^e badkamer met inloopdouche en wastafel op 3^e verdieping
- 2^e separaat toilet op verdieping
- Indelingsvarianten mogelijk
- Privé parkeerplaats
- Koeling/verwarming via centraal WKO-systeem
- Optioneel 5^e slaapkamer mogelijk

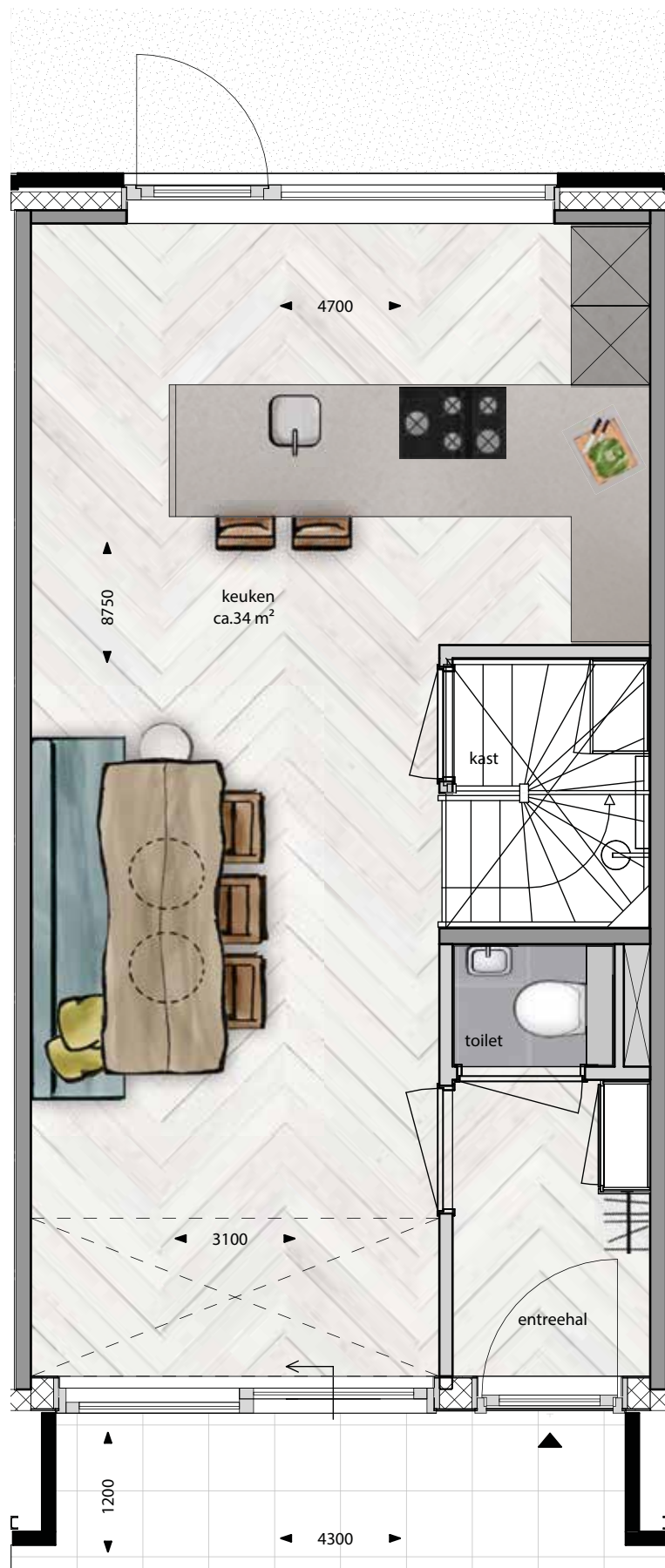
LIGGING



BLOSSEM BRED



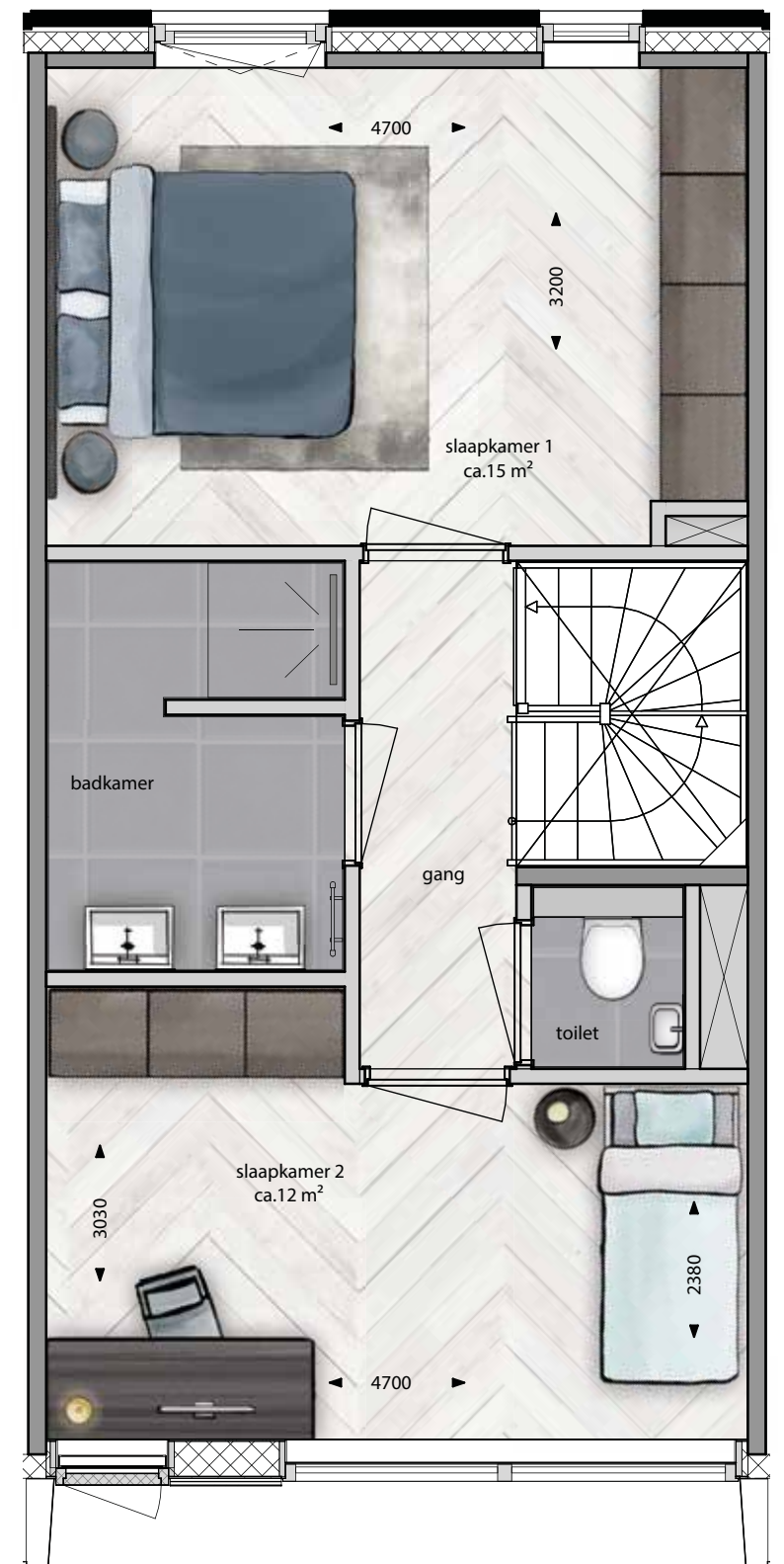




begane grond



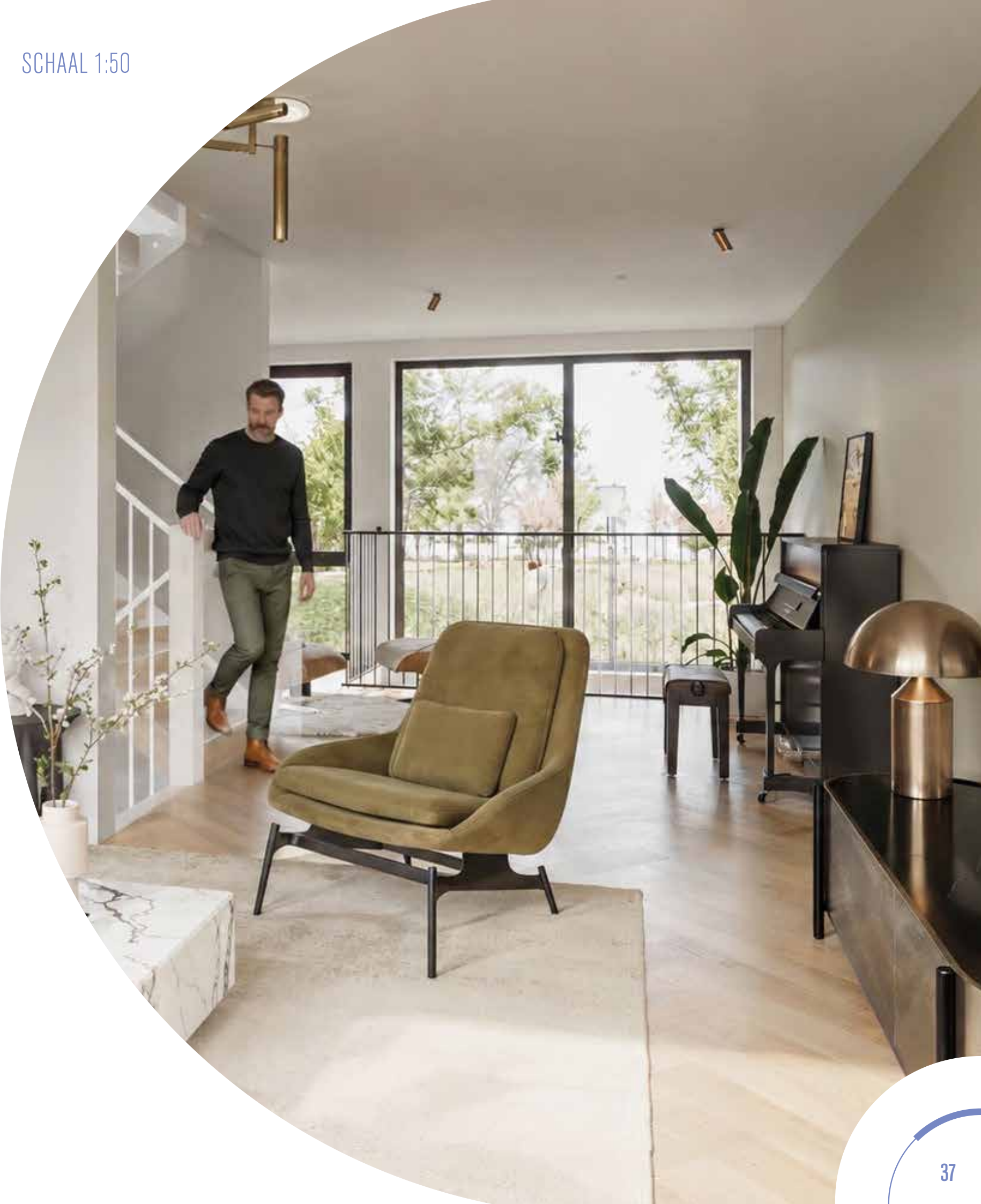
1^e verdieping



2^e verdieping



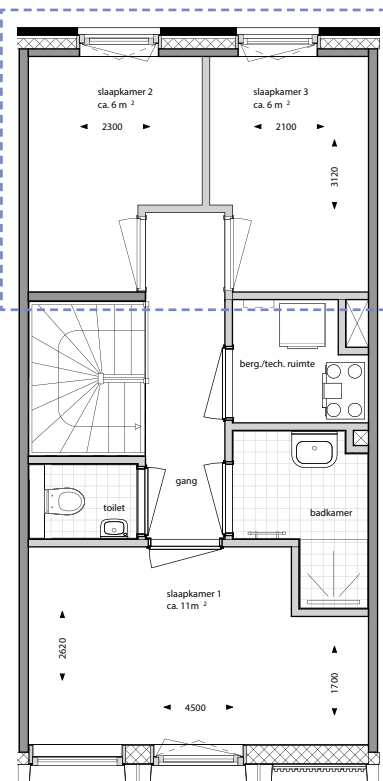
3° verdieping



VARIANTEN CEDAR

SCHAAL 1:100

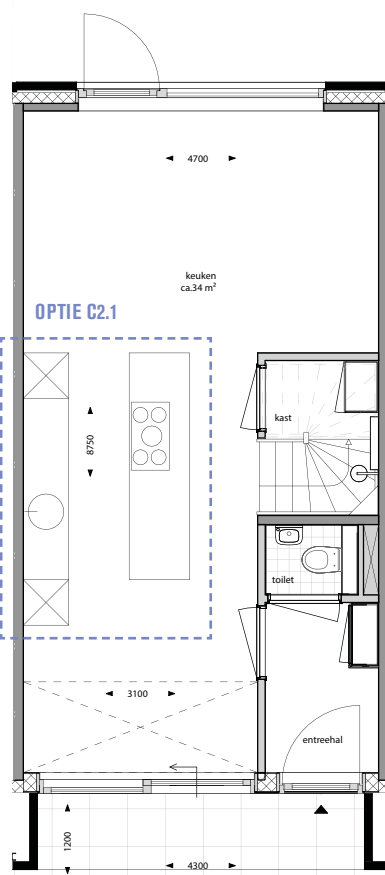
OPTIE C1.1



1e verdieping

VARIANT TYPE C1

OPTIE C1.1 Extra slaapkamer

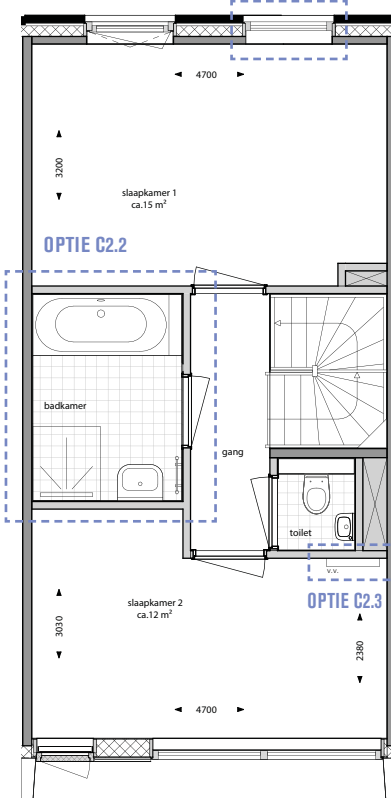


Begane grond

VARIANT TYPE C2

OPTIE C2.1 Keuken naar voren

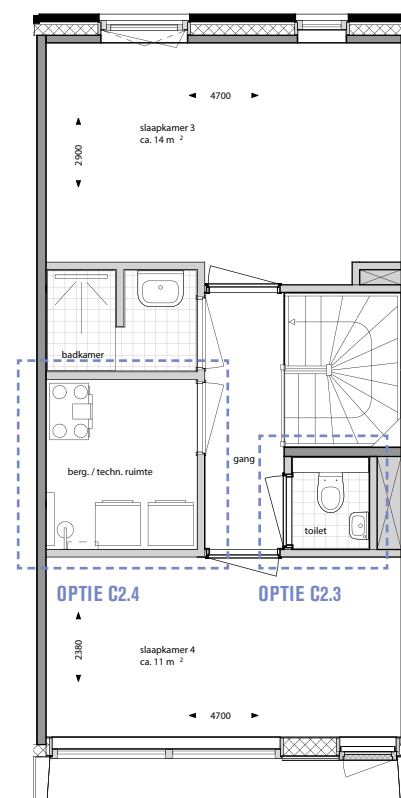
OPTIE C2.5



2e verdieping

VARIANT TYPE C2

OPTIE C2.2 Badkamer met ligbad

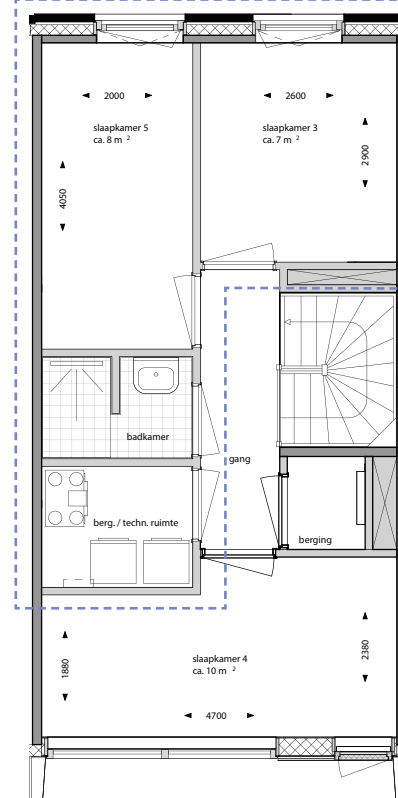


3e verdieping

VARIANT TYPE C2

OPTIE C2.3 Extra toilet
OPTIE C2.4 Grotere berging

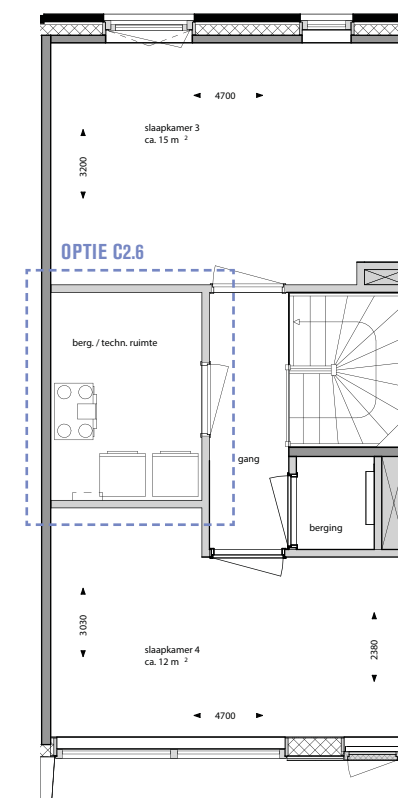
OPTIE C2.5



3e verdieping

VARIANT TYPE C2

OPTIE C2.5 Extra slaapkamer



3e verdieping

VARIANT TYPE C2

OPTIE C2.6 Badkamer vervallen







CEFRAR
CEDAR
ULUBAH

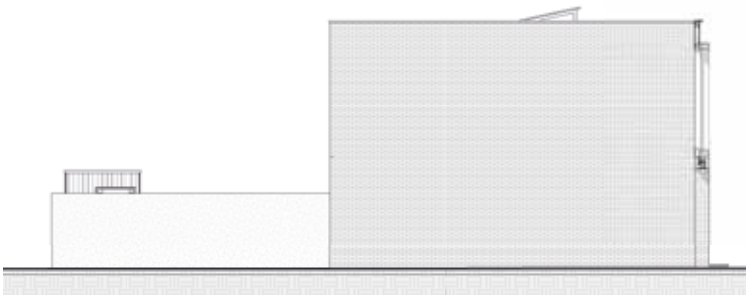
BLOSSEM BREDA

GEVELS EN DOORSNEDEN CEDAR

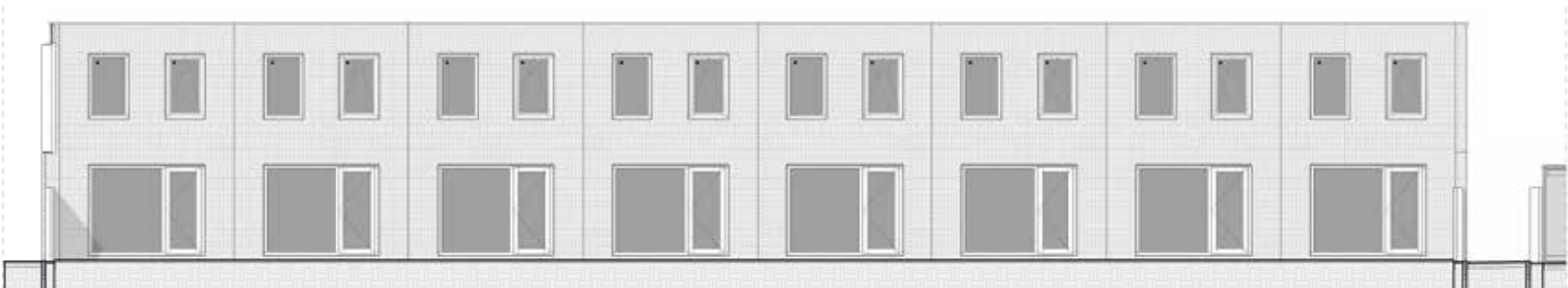
Bouwnummers C1 t/m C8



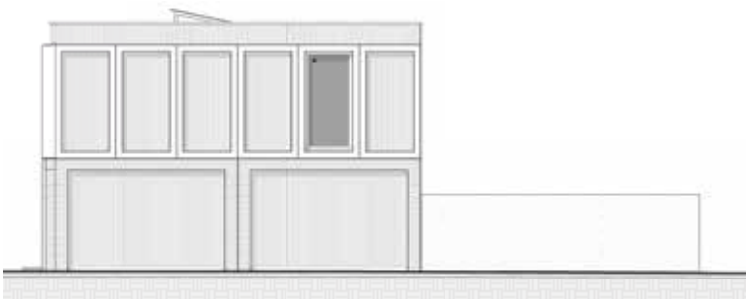
VOORGEVEL (NO)



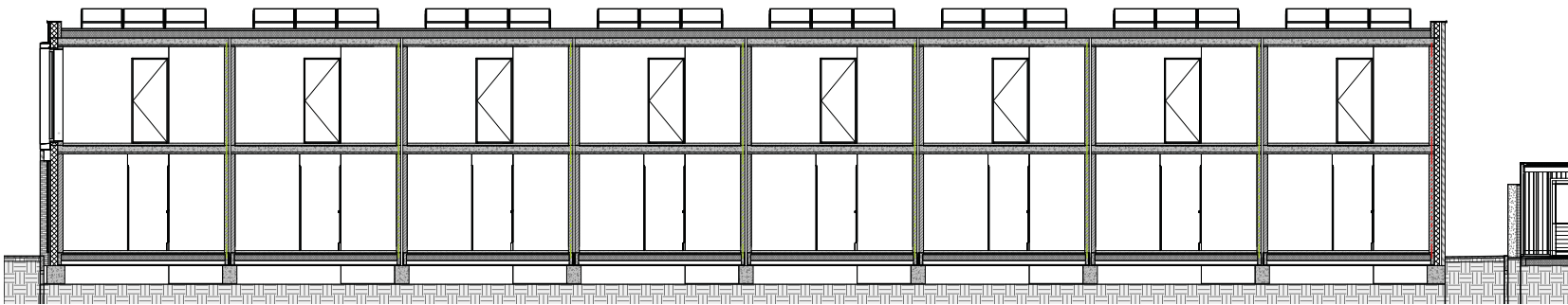
ZIJGEVEL (ZO)



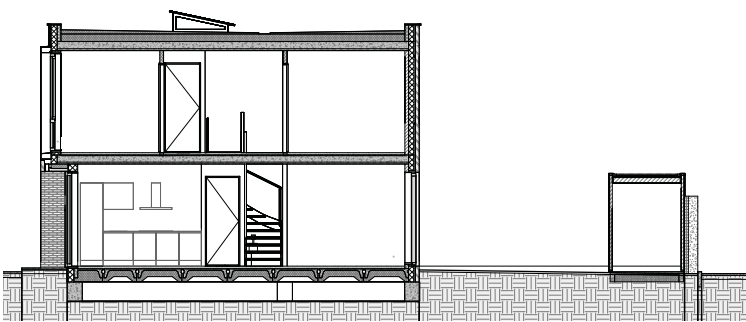
ACHTERGEVEL (ZW)



ZIJGEVEL (NW)



DOORSNEDE

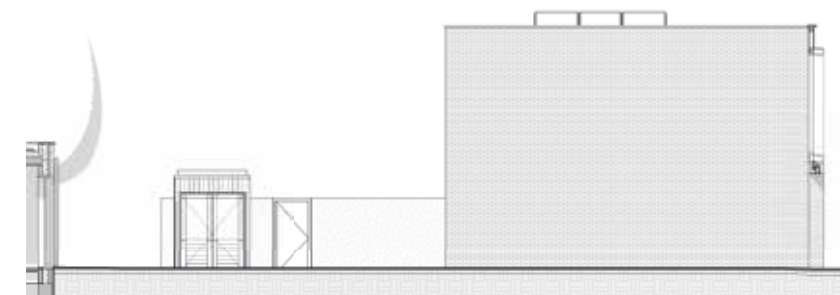


DOORSNEDE

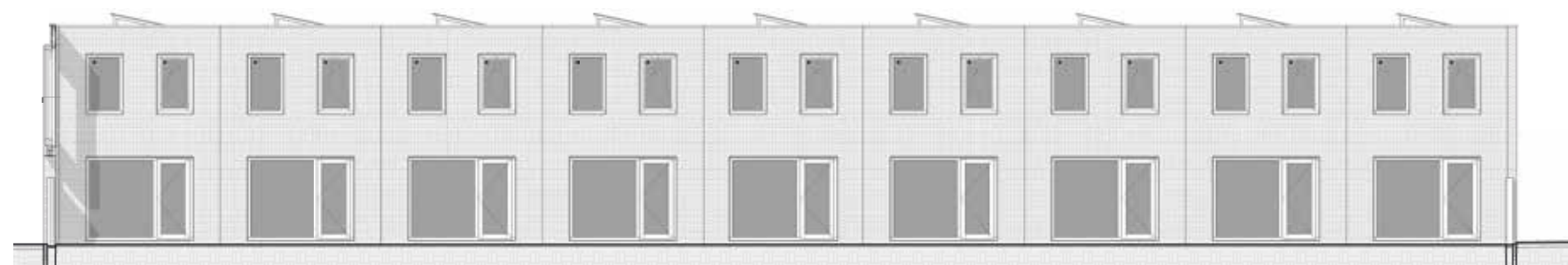
Bouwnummers C9 t/m C17



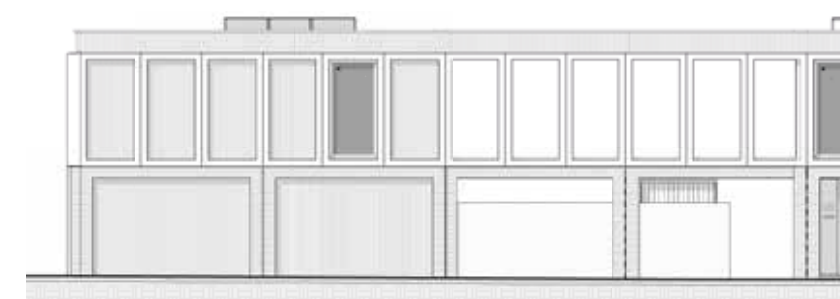
VOORGEVEL (ZO)



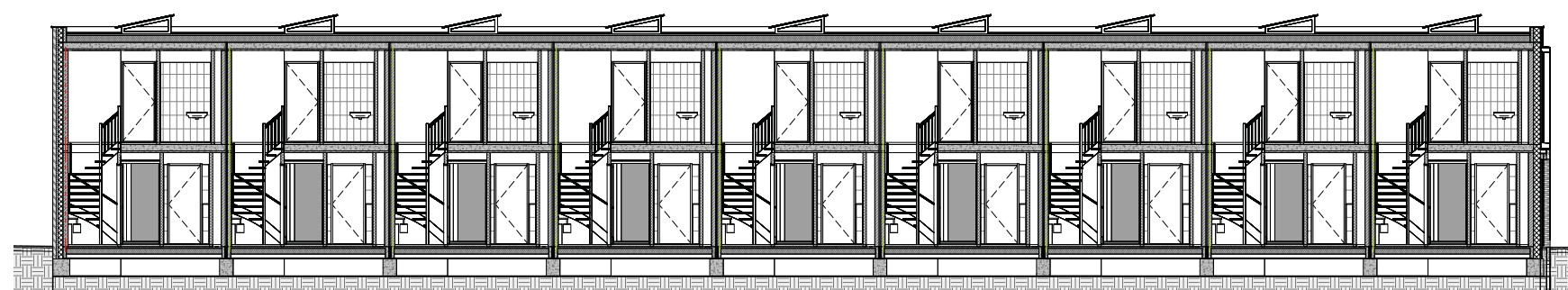
ZIJGEVEL (ZW)



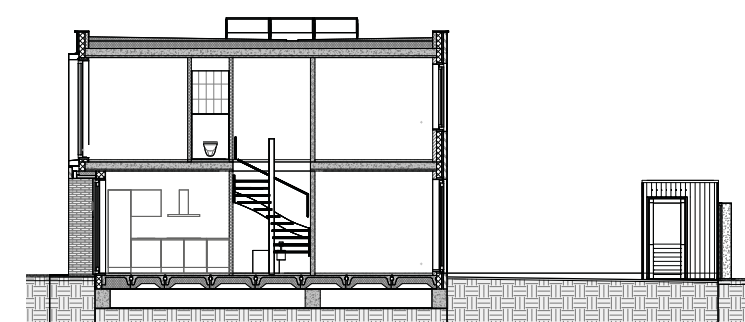
ACHTERGEVEL (NW)



ZIJGEVEL (NO)



DOORSNEDE



DOORSNEDE

GEVELS EN DOORSNEDEN CEDAR

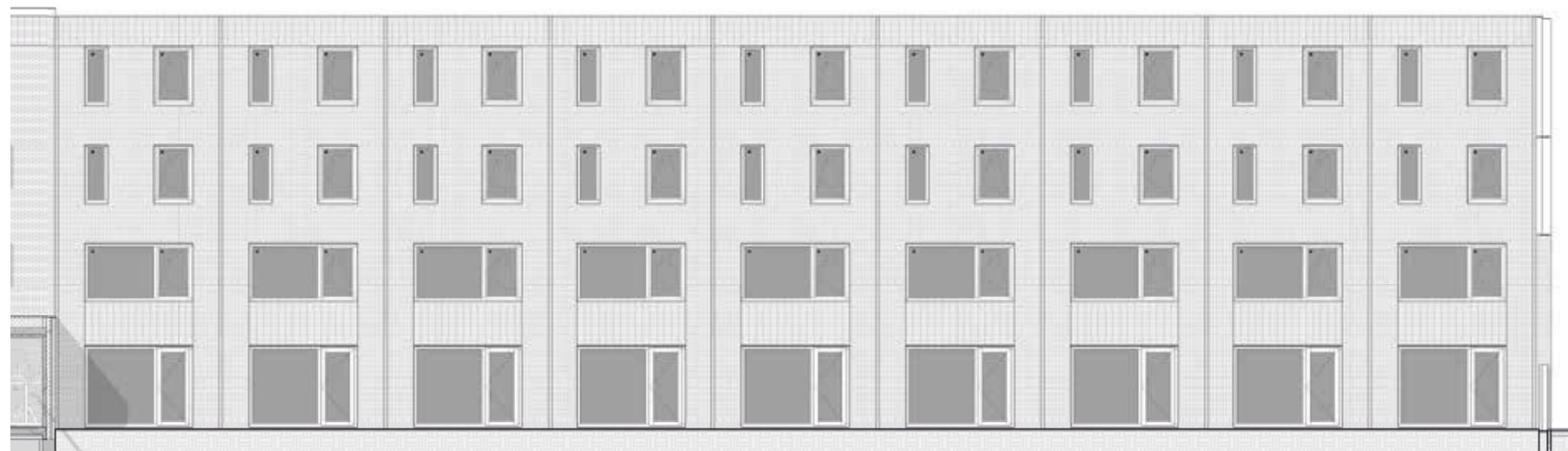
Bouwnummers C18 t/m C26



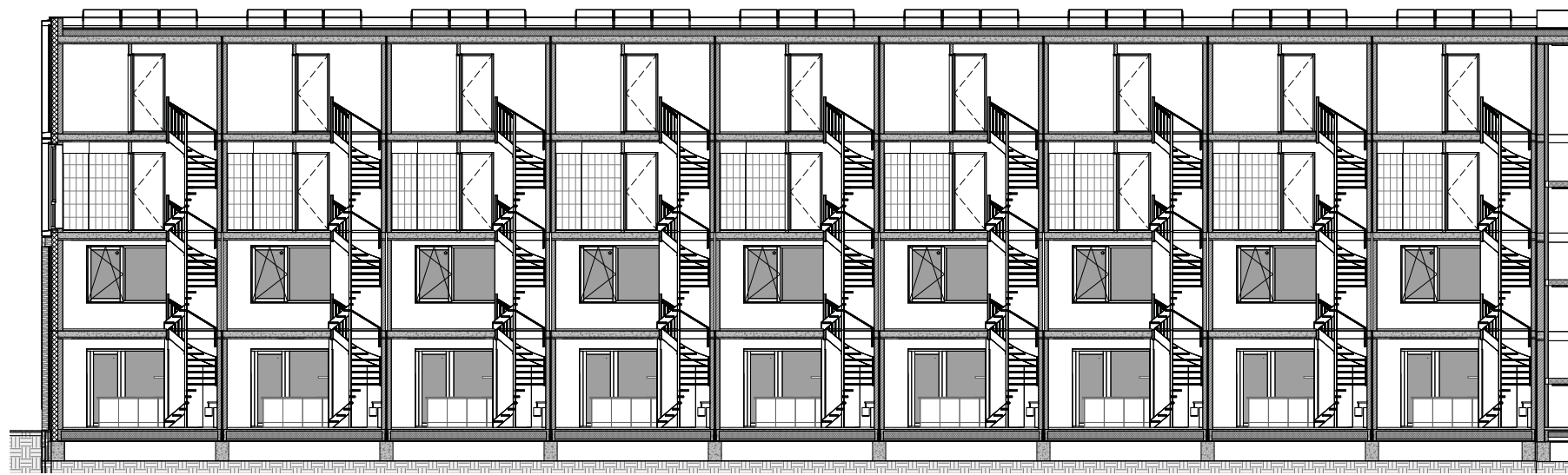
VOORGEVEL (ZW)



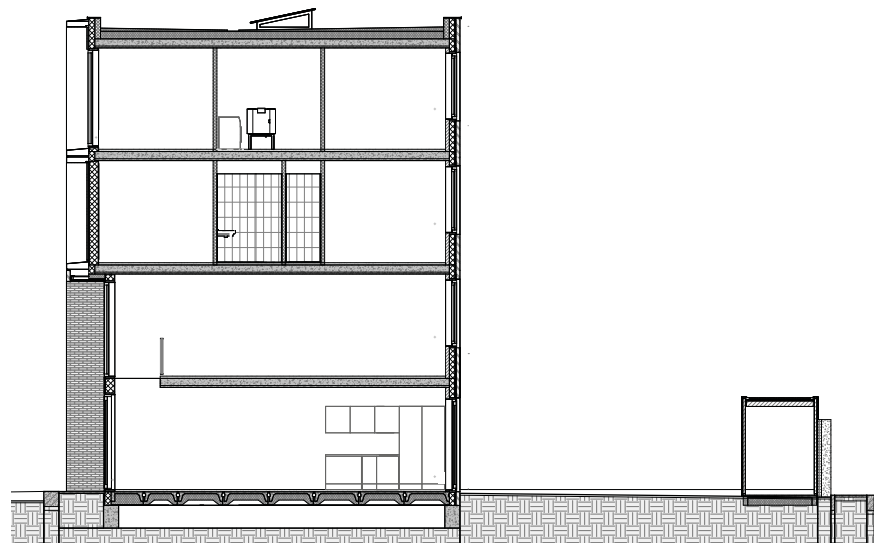
ZIJGEVEL (NW)



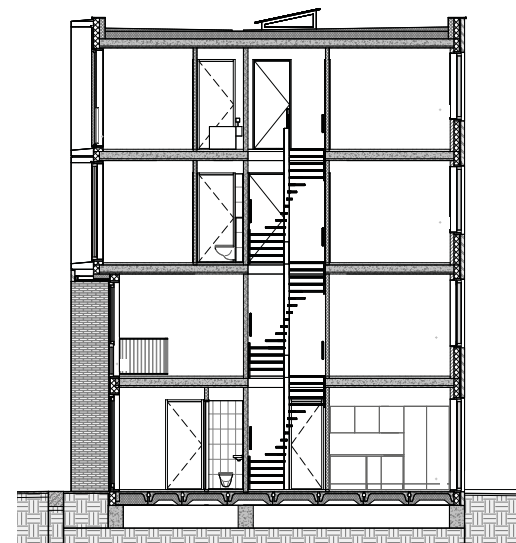
ACHTERGEVEL (NO)



DOORSNEDE



DOORSNEDE



DOORSNEDE



DIT IS KRABI

KRABI is een kleinschalig appartementen-complex ingeklemd tussen de grondgebonden woningen van CEDAR. In de zuidelijke buitenhoek van de locatie liggen deze appartementen op de mooiste plek van het plan BLOSSEM.

Startersappartementen

KRABI is een compact gebouw met 16 appartementen voor starters met een galerijontsluiting aan de achterzijde. Alle woningen hebben hun woonkamer en een grote buitenruimte aan de zuidwestzijde met uitzicht over het park. De appartementen boven de entree kunnen zelfs over twee beuken (gevelvlakken) genieten van dit uitzicht. Op de begane grond zijn de buitenruimtes direct gelegen aan het groen en de woningen op de hoek hebben ook aan de zijkant extra ramen en uitzicht.

Schakelpunt van de locatie

De entree van KRABI ligt aan de zogenaamde Y-as, een belangrijke wandel- en fietsroute door BLOSSEM. Via deze entreehal, via het binnenhof of via één van de openbare doorgangen net om de hoek van het complex kom je bij een overdekte fietsenstalling, waar je vanuit je appartement direct de fiets kunt pakken om de stad in te

gaan. KRABI ligt hier op de hoek precies op het schakelpunt van de locatie. In de architectuur is ook terug te zien hoe dit gebouw de schakel vormt tussen de parkvilla's aan de ene kant en de starterswoningen aan de andere kant. Het raster in de gevel vormt met zijn eenduidige maatvoering en de naastgelegen poort een natuurlijke overgang tussen de verschillende bouwdelen.

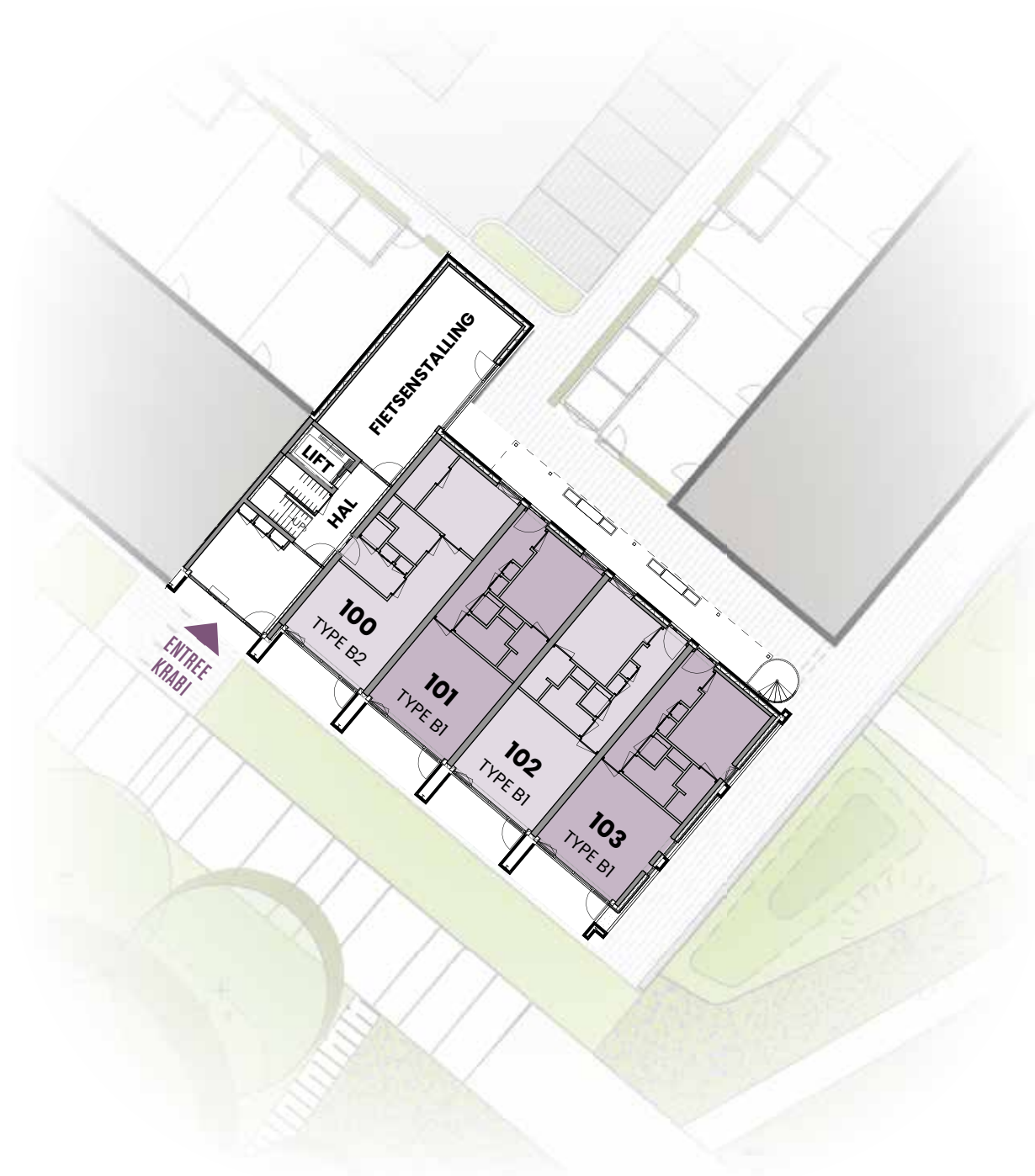
Knipoog naar het verleden

De locatie van CEDAR en KRABI staat ook wel bekend als het Fokkema terrein. In het verleden zat hier namelijk, verborgen achter de woningen van de Magnoliastraat en de Kolfbaanstraat, de metaalhandel van de gebroeders Fokkema. De rastervormige buitengevels van het plan zijn passend in het industriële karakter van BLOSSEM. Maar door dit raster op de hogere verdiepingen uit te voeren in metaal krijgt het plan een heel eigen identiteit en wordt subtiel verwezen naar de geschiedenis van deze plek.





VERDIEPINGSOVERZICHTEN KRABI



BEGANE GROND



1E VERDIEPING



2E VERDIEPING



3E VERDIEPING

TYPE B1

Bouwnummers K101, K103, K105, K107, K109, K111, K113 & K115.

Bouwnummers K102, K106, K110 & K114 in gespiegelde uitvoering.

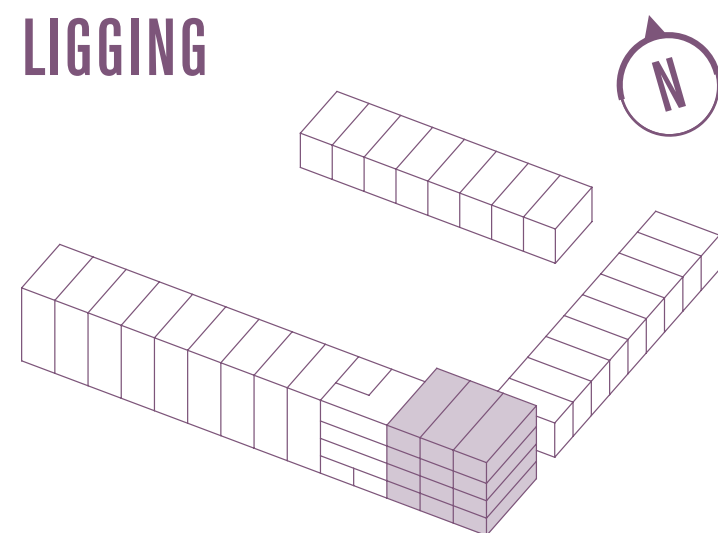
KENMERKEN

Gebruiksoppervlakte ca. 51 m²

Oppervlakte buitenruimte ca. 8 m²

- Uitzicht over het park
- Badkamer en-suite met inloopdouche
- 1 slaapkamer
- Vaste plaatsen in gezamenlijke fietsenstalling
- Koeling/verwarming via centraal WKO-systeem
- Met terras of balkon op het zuidwesten gelegen!

LIGGING





SCHAAL 1:50

TYPE B2

Bouwnummer K100

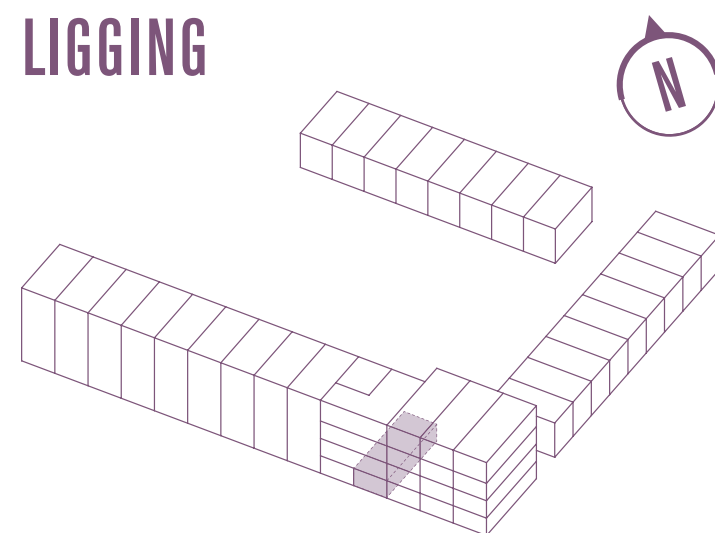
KENMERKEN

Gebruiksoppervlakte ca. 51 m²

Oppervlakte buitenruimte ca. 8 m²

- Uitzicht over het park
- Badkamer en-suite met inloopdouche
- 1 slaapkamer
- Vaste plaatsen in gezamenlijke fietsenstalling
- Koeling/verwarming via centraal WKO-systeem
- Met terras op begane grond op het zuidwesten gelegen!

LIGGING





SCHAAL 1:50

TYPE B3

Bouwnummer K104, K108 & K112

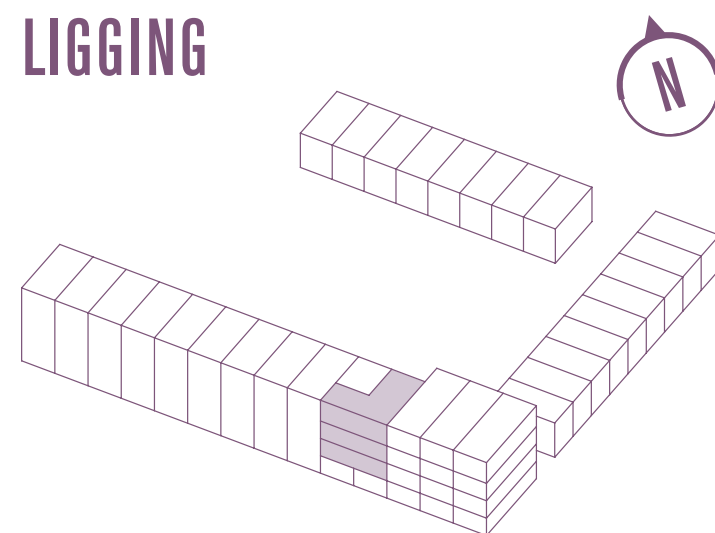
KENMERKEN

Gebruiksoppervlakte ca. 54 m²

Oppervlakte buitenruimte ca. 11 m²

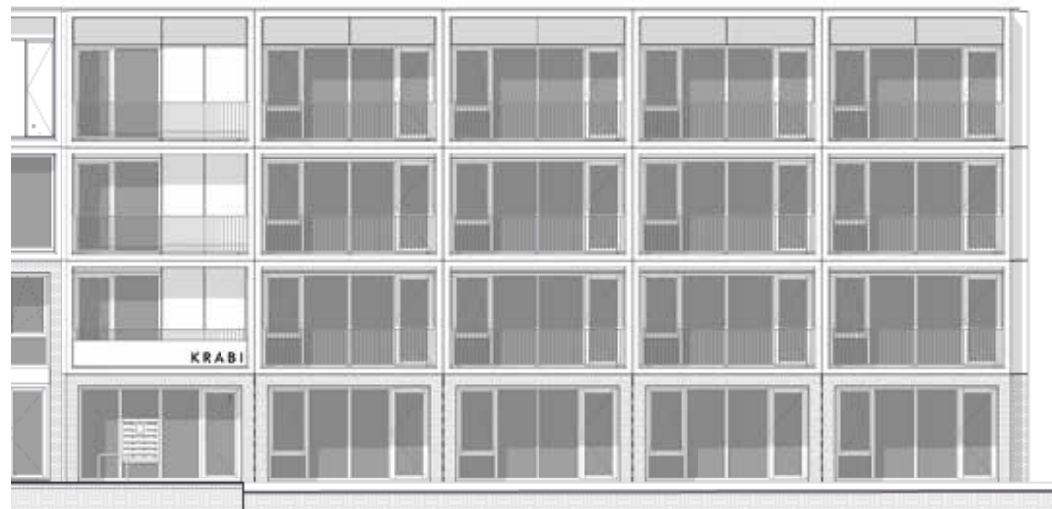
- Wonen en slapen aan het park
- Royale en lichte slaapkamer
- Badkamer en-suite met inloopdouche
- Vaste plaatsen in gezamenlijke fietsenstalling
- Koeling/verwarming via centraal WKO-systeem
- Buitenruimte op het zuidwesten

LIGGING





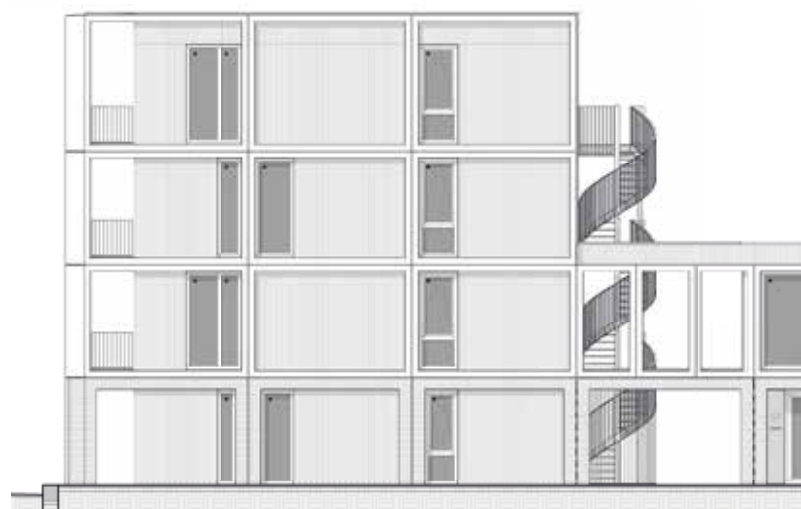
GEVELS EN DOORSNEDEN KRABI



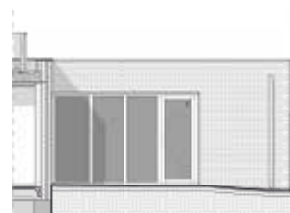
VOORGEVEL (ZW)



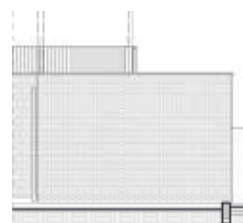
ACHTERGEVEL (NO)



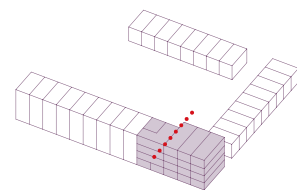
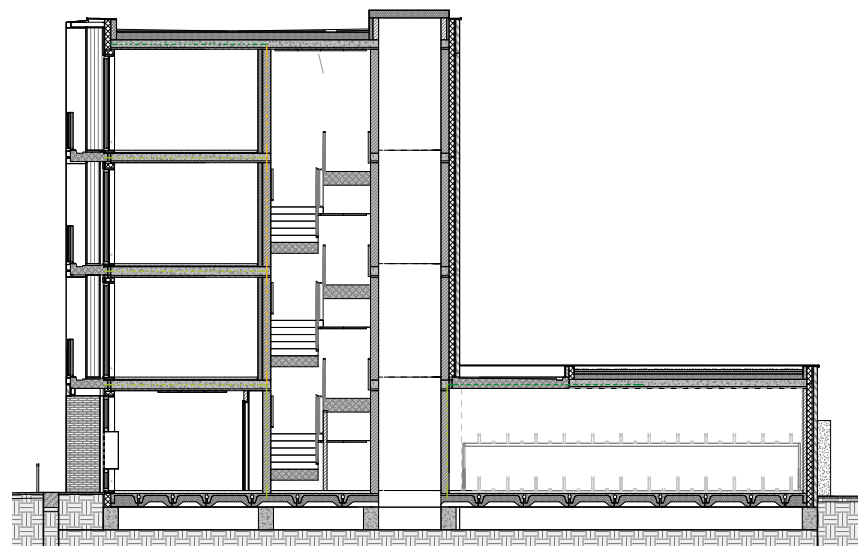
ZIJGEVEL (ZO)



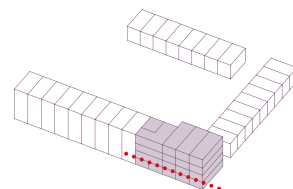
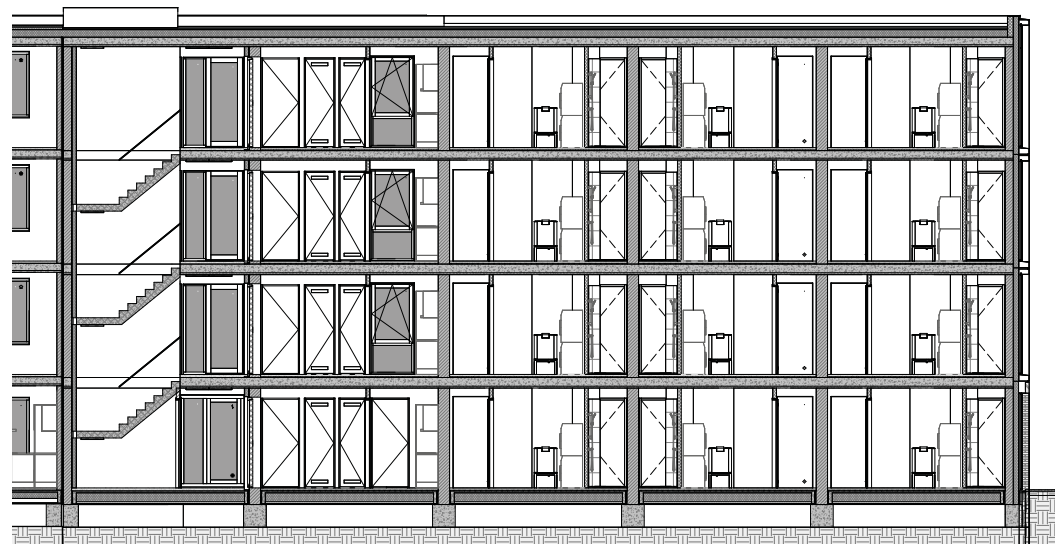
LANGSGEVEL FIETSENSTALLING



KOPGEVEL FIETSENSTALLING



DOORSNEDE



DOORSNEDE



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 of de woning 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 woningen en appartementen in CEDAR & KRABI 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.

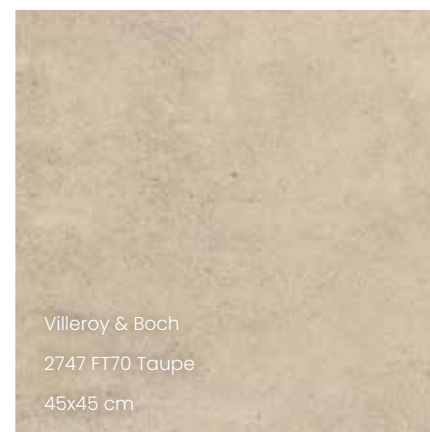
Geïnspireerd door het hier en nu én de toekomst, doet Villeroy & Boch er alles aan de mooiste producten te maken. Ruim 260 jaar geschiedenis heeft namelijk veel ervaring en vakmanschap opgeleverd. Kiezen voor Villeroy & Boch betekent kiezen voor inspiratie en ontspanning!



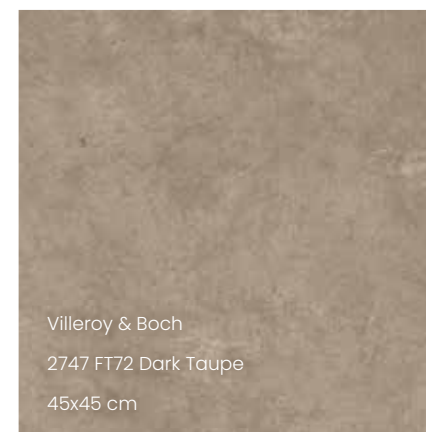
Villeroy & Boch
2747 FT61 Grey
45x45 cm



Villeroy & Boch
2747 FT90 Black
45x45 cm



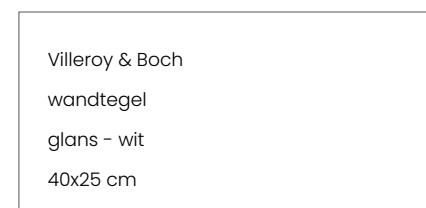
Villeroy & Boch
2747 FT70 Taupe
45x45 cm



Villeroy & Boch
2747 FT72 Dark Taupe
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

INSPIRATIE

Met Uw Huis, Uw Wensen stel je jouw badkamer en toiletruimte eenvoudig zelf samen – gewoon vanaf je eigen computer of tablet. Als koper van een nieuwbouw woning of appartement in CEDAR & KRABI krijg je zo alle vrijheid om de ruimtes precies af te stemmen op jouw smaak en woonstijl.

En het mooiste bij de oplevering zijn jouw keuzes al volledig uitgevoerd. De badkamer en toiletruimte zijn helemaal ingericht volgens jouw persoonlijke voorkeuren en direct klaar voor gebruik. Zo voelt jouw nieuwe woning of appartement vanaf dag één écht als thuis.

Let op!

Het is mogelijk om alvast rond te kijken op www.uhuw.nl op inspiratie en ideeën op te doen! Vanwege te treffen voorbereidingen, staan je gegevens rondom de kopersavond / de start van het kopers begeleidingstraject gereed en is dit niet direct bij aankoop het geval.

*Om heerlijk te genieten
van een moment
voor jezelf*





VOOR JOU GESELECTEERD

Toekomstige bewoners van CEDAR & KRABI 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 CEDAR & KRABI dus straks optimaal genieten van een badkamer die functionaliteit met een fraai design combineert.



Geberit 300
Fontein



Geberit 300
WC



Geberit 300
Wastafel

KEUKEN

INSPIRATIE

Bruynzeel Keukens is al sinds 1938 leverancier van keukens voor (nieuwbouw)woningen. Veel mensen, zo ontdekte fabrikant Cornelis Bruynzeel in de jaren dertig, ondervonden elke dag hinder van en in hun keukens. De eerste Bruynzeel keuken, ontworpen door Piet Zwart, was de oplossing voor het keukenvraagstuk van toen. Nog steeds lost Bruynzeel Keukens keukenvraagstukken op met keukens die functioneel, betaalbaar en mooi zijn. Ook bij dit project leunen wij op de jarenlange ervaring tussen Bruynzeel Keukens en de Ontwikkelingscombinatie NBU/Maas-Jacobs. In de keuken komt alles samen. De keuken is het hart van het huishouden. De verkopers van Bruynzeel helpen je graag bij het vertalen van al jouw persoonlijke keukenwensen, zodat je straks in jouw nieuwe woning of appartement kunt genieten van het gemak van een complete en betaalbare keuken. Wij adviseren je om jouw wensen tijdig kenbaar te maken. Bruynzeel nodigt je graag uit in de showroom om de mogelijkheden te bespreken.

*De keuken is
het hart van het
huishouden*



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



Standaard zijn de woningen en appartementen niet voorzien van een keukenopstelling. Ter inspiratie is voor elke woning of 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 Nederlandse Bouw Unie. Zij zijn dus volledig op de hoogte van de (technische) mogelijkheden in de woning of 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 en appartementen groot. Als ontwikkelende bouwer wil de Ontwikkelingscombinatie NBU/ Maas-Jacobs met kopers zo snel mogelijk naar de start van de bouw en het transport bij de notaris. Graag verkopen wij de woningen en 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 meerwerkwenen. 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 2026 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 € 470.000
- 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:



Barry Zoeters | 06 53 48 80 76

Barry.zoeters@nl.abnamro.com

Josta van der Lugt | 06 83 18 56 19

Josta.van.der.lugt@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 2026 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.*

~ F ~ R ~ A ~ N ~
**CEDAR &
KRABI**
~ K ~ R ~ A ~ B ~ I ~

BLOSSEM BRED A



VERENIGING VAN EIGENAARS

Appartementsrecht

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

De verkrijger van een appartementsrecht wordt mede-eigenaar van de grond, die een aparte kadastrale complexaanduiding krijgt, en door natrekking mede-eigenaar van de algemene ruimten en eigenaar van zijn/haar privégedeelte in het gebouw dat op die grond staat. Bovenstaande geldt voor de appartementen en woningen van CEDAR & KRABI. De appartementen, maar ook de woningen hebben een aantal gemeenschappelijke kenmerken (mede in relatie tot de overige deelprojecten in BLOSSEM) en vormen daarom samen een complex. Op deze wijze kan de beeldkwaliteit van het project worden bewaakt/gewaarborgd en kunnen de algemene, gemeenschappelijke ruimten worden beheerd. Hoewel de woningen in CEDAR feitelijk 'normale woningen' zijn, is de juridische vorm waarin die wordt geleverd een appartementsrecht.

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, het onderhouden van het binnenterrein tussen de woningen en appartementen). 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 appartementsrecht (appartement KRABI, woning CEDAR of parkeerplaats buiten op het maaiveld) 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 de woning 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 CEDAR & KRABI. Ieder gebouw binnen BLOSSEM heeft haar eigen VvE. VP&A begeleidt de oprichting en activering van de VvE, verricht de noodzakelijke opstartwerkzaamheden zolang er nog geen bestuur is benoemd en overlegt over de te nemen beslissingen zodra dit wel het geval is. Om de VvE in de eerste jaren te ontzorgen, wordt VP&A in de splitsingsakte benoemd tot beheerder voor de duur van een volledig kalenderjaar 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.

CEFRAR
CEDAR
&
KRABI
KRABI

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

Nederlandse Bouw Unie 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 bijvoorbeeld de installatietekeningen. Via Mijn NBU Huis ontvang je informatie over sluitingsdata van bijvoorbeeld het kiezen van de keuken, het sanitair en de elektrapunten.



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

1. Het invullen van de enquête kost je tijdens het hele proces vier keer ca. 10 minuten tijd.
2. Bij de oplevering van je woning of 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!

8,9



TECHNISCHE OMSCHRIJVING CEDAR

Woonkamer:	verblijfsruimte
Keuken:	verblijfsruimte
Hal, trap en overloop:	verkeersruimte
Trapkast:	bergruimte
Meterkast warm, meterkast koud:	meterruimte
Toilet:	toiletruimte
Slaapkamer(s):	verblijfsruimte
Badkamer:	badruimte
Technische ruimte:	techniekruimte
Buitenberging (in tuin):	bergruimte
Berging:	bergruimte

BLOSSEM Breda is een project van Ontwikkelingscombinatie NBU/ Maas-Jacobs B.V. (hierna Ontwikkelingscombinatie). CEDAR is onderdeel van het totale project BLOSSEM Breda en bestaat uit 26 grondgebonden koopwoningen. De woningen worden in verband met collectieve voorzieningen (zoals bijvoorbeeld de duurzame energievoorziening en het bezoekersparkeren), als appartementsrechten opgeleverd. Het project CEDAR is onderverdeeld in de volgende woningtypen:

- 9 Parkvilla’s, type C2**

Geschakelde woningen verdeeld over 4 woonlagen (bouwnummers 18, 19, 20, 21, 22, 23, 24, 25, 26)
- 9 Koopwoningen, type C1**

Geschakelde woningen verdeeld over 2 woonlagen (bouwnummers 9, 10, 11, 12, 13, 14, 15, 16, 17)
- 8 Koopwoningen type C1**

Geschakelde woningen verdeeld over 2 woonlagen (bouwnummers 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8)

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

Correspondentie adres: Postbus 110, 4870 AC ETTEN-LEUR.

De technische omschrijving vormt één geheel met de bijbehorende tekeningen.
Etten-Leur, juni 2026

ALGEMEEN

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

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

GRONDWERK
De nodige grondwerken worden uitgevoerd voor de funderingen, leidingen, het straatwerk en de tuinen van de woningen. De tuinen van de woningen worden afgewerkt met uitkomende grond.

TERREININRICHTING

INRICHTING OPENBAAR GEBIED
Buiten de kavelgrenzen wordt het openbaar gebied voorzien van onder andere bestrating, beplanting en verlichting op basis van het inrichtingsplan dat is overeengekomen met gemeente Breda. De werkzaamheden in het openbaar gebied worden uitgevoerd in opdracht van de Ontwikkelingscombinatie. Het openbaar gebied wordt te zijner tijd overgedragen aan gemeente Breda.

De locatie is een belangrijke schakel in de waterhuishouding van Breda. In nauwe samenwerking met 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.

INRICHTING PARKEERTERREIN (VVE-TERREIN)
Iedere woning van CEDAR krijgt één privéparkeerplaats op het parkeerterrein zoals aangegeven op de situatietekening. Op een apart overzicht is aangegeven welke parkeerplaats tot welke woning behoort. Gezien de status van het ontwerp maken wij een voorbehoud voor afwijkingen op de inrichting van het parkeerterrein ten opzichte van hetgeen in deze verkoopbrochure is opgenomen.

Het parkeerterrein, welke op de situatietekening indicatief is aangeduid, wordt niet overgedragen aan gemeente Breda maar komt in eigendom van de leden van de Vereniging van Eigenaren (VvE). Het onderhoud van het parkeerterrein komt voor rekening van de VvE.

BESTRATING PARKEERTERREIN
De bestrating van de rijbaan wordt uitgevoerd met

straatbakstenen. De trottoirs/wandelpaden bestaan uit betontegels. De parkeervakken worden uitgevoerd in grasbetontegels, voorzien van gras. Tevens worden de toegewezen parkeerplaatsen voorzien van een tegel met nummer of andere aanduiding.

LAADINFRASTRUCTUUR (LOOS) PARKEERTERREIN
Ten aanzien van de privéparkeerplaatsen wordt een (voorbereidende) loze laadinfrastructuur-voorziening getroffen die het aanbrengen van een laadpunt voor een elektrisch voertuig door/via de VvE binnen de beschikbare capaciteit mogelijk maakt.

VERLICHTING PARKEERTERREIN
De verlichting op het VvE-terrein wordt afgestemd op hetgeen wordt toegepast in het openbaar gebied. De exacte uitwerking geschiedt in overleg met gemeente Breda. De posities van de lichtbronnen zijn indicatief weergegeven op de situatietekening. Waar nodig zal op het parkeerterrein een kast ten behoeve van de stroomvoorziening van het VvE-terrein worden opgenomen.

ERFAFSCEIDINGEN
Ter plaatse van de aangrenzende percelen, brandgangen, bestaand transport verdeelstation worden, daar waar op tekening aangegeven, erfafscheidingen aangebracht bestaande uit een gaashekwerk voorzien van hederabeplanting.

GROEN
Op het parkeerterrein worden in het kader van het groene karakter van de wijk diverse groenvoorzieningen toegepast. Exacte planten- en soortenkeuze wordt gemaakt door de Ontwikkelingscombinatie in overleg met de landschapsarchitect. Het beheer en onderhoud van de groenvoorzieningen op het parkeerterrein valt onder de verantwoordelijkheid van de VvE.

Aan de voorzijde van de bouwnummers C1 t/m C17 worden in het kader van het groene karakter van de wijk diverse groenvoorzieningen toegepast. Exacte planten- en soortenkeuze wordt gemaakt door de Ontwikkelingscombinatie in overleg met de landschapsarchitect. Het beheer en onderhoud van deze geveltuintjes valt onder de verantwoordelijkheid van de bewoners.

INRICHTING WOONPERCELEN:

BESTRATING
De overdekte buitenruimten ter plaatse van de hoofdentrees van de woningen worden voorzien van verharding conform het nader uit te werken voorstel van de landschapsarchitect. Het gebied buiten de gebouwcontouren (Type A) of tot net iets buiten de gebouwcontouren (type C) valt onder het openbaar gebied.

Om de beeldkwaliteit van het plan BLOSSEM te waarborgen zal voor deze bestrating een instandhoudingsverplichting worden opgenomen.

Er wordt geen bestrating in de achtertuinen aangelegd.

ERFAFSCEIDINGEN
De achtertuinen worden conform de situatietekening afgescheiden middels een zwart gaashekwerk voorzien van hederabeplanting. De gaashekwerken lopen door achter de buitenbergingen. Op de posities zoals aangegeven op

de situatietekening worden stalen toegangspoorten met een open structuur gerealiseerd. Het beheer en onderhoud van de hederabeplanting aan de woningzijde valt onder de verantwoording van de bewoners. Het beheer en onderhoud van de hederabeplanting aan de zijde van het parkeerterrein valt onder de verantwoording van de VvE.

Voor deze erfafscheidingen en de beplantingen zal een instandhoudingsverplichting worden opgenomen om de beeldkwaliteit van het plan BLOSSEM te waarborgen.

Om het hoogteverschil tussen de tuin en het openbaar gebied te overbruggen wordt bij bouwnummer C26 (deels) een betonnen keerelement geplaatst. Het zwart gaashekwerk wordt tegen of op dit betonnen keerelement geplaatst.

Tussen de tuinen onderling worden geen erfafscheidingen aangebracht.

BUITENBERGINGEN
In de achtertuinen van de bouwnummers 1 t/m 26 wordt een houten ongeïsoleerde (fietsen)berging geplaatst op een prefab betonvloer. Daar waar op tekening aangegeven wordt de berging geclusterd met die van het naastgelegen perceel.

De houten berging van bouwnummer 17 wordt geclusterd met een houten berging voor het appartementengebouw. In de berging van het appartementengebouw is plaats voor het stallen van twee stuks scootmobielen.

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 Tuinzigtlaan.

CONSTRUCTIE

FUNDERINGEN
Ten behoeve van de woningen wordt er een fundering op vaste grond of 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 gemeente Breda.

VLOEREN
De begane grondvloeren van de woningen worden uitgevoerd in voldoende geïsoleerde systeemvloeren. De verdiepingvloeren worden uitgevoerd in breedplaatvloeren met een betonnen druklaag. Allen volgens tekeningen en berekeningen van de betreffende fabrikant. De vloeren van de woningen worden afgewerkt met een dekvloer.

Onder de begane grondvloeren van de woningen worden (gedeeltelijk) kruipruimten aangebracht zodat het leidingwerk bereikbaar is. De kruipruimte van de woningen (de inspectieruimte) is bereikbaar via het kruipluik. De posities van de kruipluiken zijn op de bouwkundige verkooptekeningen indicatief aangegeven en worden in overleg met de vloerenfabrikant door Nederlandse Bouw Unie bepaald.

De buitenplafonds in de nissen aan de voorzijde van de woningen worden aan de onderzijde bekleed met een beplating welke geschroefd wordt aangebracht.

DAKEN

De platte daken van de woningen worden uitgevoerd in breedplaatvloeren met een betonnen druklaag. De daken worden voorzien van isolatie van voldoende dikte en bitumineuze dakbedekking. De daken worden 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. Het dak heeft een waterbergende functie. Onderhoud en instandhouding van het groene hoofddak vallen onder verantwoordelijkheid van de VvE.

De platte daken van de buitenbergingen worden voorzien van bitumineuze dakbedekking. De dakranden van de buitenbergingen worden afgewerkt met een aluminium daktrim.

DRAGENDE EN WONINGSCEIDENDE WANDEN

Alle dragende binnenspouwbladen en constructieve wanden van de woningen worden uitgevoerd in kalkzandsteen en/of prefab beton met een dikte zoals op tekening is aangegeven. Woningscheidende wanden worden uitgevoerd als ankerloze spouwmuren in kalkzandsteen en ongeïsoleerd uitgevoerd.

STAALCONSTRUCTIES EN PREFAB BETON

Stalen liggers, hoeklijnen, kolommen, metselwerkondersteuning en prefab betonnen lateien en wanden worden waar nodig toegepast volgens tekeningen en berekeningen van de constructeur.

GEVELS

BUITENGEVELS TWEE-LAAGS WONINGEN (BOUWNUMMERS 1 T/M 17)

De voorgevel en rechter zijgevel van de bouwnummers 1 t/m 17 worden tot de 1e verdieping uitgevoerd met een baksteen gevelkader, in wildverband, in de kleur zwart. Het voegwerk van dit metselwerk wordt uitgevoerd in een donkergrijze kleur en wordt iets verdiept aangebracht. E.e.a. conform de geveltekeningen.

De linker zijgevel en de achtergevel van de bouwnummers 1 t/m 17 worden volledig uitgevoerd in baksteen, in wildverband, in de kleur zwart. Het voegwerk van dit metselwerk wordt uitgevoerd in een donkergrijze kleur en wordt iets verdiept aangebracht. E.e.a. conform de geveltekeningen.

Vanaf de 1e verdieping worden de voorgevels en rechter zijgevels van de tweelaagse woningen voorzien van aluminium/metalen gevelkaders in de kleur zwart. E.e.a. conform de geveltekeningen van de architect.

De dakrand ter plaatse van de voorgevels en de rechter zijgevels van de bouwnummers 1 t/m 17 wordt afgewerkt met een geprofileerde aluminium/metalen gevelbeplating.

De metselwerk en aluminium gevelkaders worden voorzien van een vulling met gevelkozijnen of met een aluminium/metalen gevelbeplating welke geschroefd wordt aangebracht conform de geveltekeningen van de architect.

BUITENGEVELS PARKVILLA’S (BOUWNUMMERS 18 T/M 26)

De voor- en zijgevel van de parkvilla’s worden tot de 2e verdieping uitgevoerd met een baksteen gevelkader, in wildverband, in de kleur zwart. Het voegwerk van dit metselwerk wordt uitgevoerd in een donkergrijze kleur en wordt iets verdiept aangebracht. E.e.a. conform de geveltekeningen.

De achtergevels van de parkvilla’s worden volledig uitgevoerd in baksteen, in wildverband, in de kleur zwart. Het voegwerk van dit metselwerk wordt uitgevoerd in een donkergrijze kleur en wordt iets verdiept aangebracht. E.e.a. conform de geveltekeningen.

Vanaf de 2e verdieping worden de voor- en zijgevels van de parkvilla’s voorzien van aluminium/metalen gevelkaders in de kleur zwart. E.e.a. conform de geveltekeningen van de architect.

De metselwerk en aluminium gevelkaders worden voorzien van een vulling met gevelkozijnen of aluminium/metalen gevelbeplating welke geschroefd wordt aangebracht conform de geveltekeningen van de architect.

ALGEMEEN

In het buitengevelmetselwerk worden voldoende open stootvoegen aangebracht ten behoeve van de ventilatie 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.

KOZIJNEN, RAMEN EN DEUREN

De buitenkozijnen, ramen en deuren van de woningen worden uitgevoerd in kunststof. De buitendeuren worden, daar waar op tekening is aangegeven, voorzien van een glasopening. Aan de onderzijde van de buitenkozijnen, welke niet doorlopen tot vloerpeil, worden aan de onderzijde aluminium waterslagen aangebracht. Onder de buitenkozijnen, welke tot het maaiveld doorlopen wordt een kunststeen onderdorpel toegepast.

Het draaiende geveldeel in de voorgevel van de parkvilla’s op de 2e en 3e verdieping wordt uitgevoerd als blind kozijn afgewerkt met een aluminium/metalen gevelbeplating. De uitvoering van dit kozijn wordt nader in overleg met de architect en leverancier bepaald.

De buitenbergingen in de achtertuinen van de woningen worden voorzien van een houten kozijn en deur met glasopening.

BEGLAZING

In de raam- en deuropeningen van de buitenkozijnen en -deuren van de woningen wordt isolerende beglazing geplaatst. Daar waar nodig worden de kozijnen die doorlopen tot op vloerniveau uitgevoerd met doorvalveilig en/of letselwerende beglazing.

De deuren van de niet-geïsoleerde buitenbergingen van de woningen worden, daar waar op tekening aangegeven, voorzien van enkel 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.

BUITENSCHILDERWERK

Het buitenschilderwerk van de houten kozijnen van de buitenbergingen wordt dekkend in kleur aangebracht conform het schilderadvies van de verfleverancier.

HEMELWATERAFVOEREN

Alle niet in het zicht zijnde hemelwaterafvoeren worden in pvc uitgevoerd. Daar waar nodig worden er noodoverlopen aangebracht.

BINNENINRICHTING

BINNENWANDEN

Alle niet-dragende binnenwanden van de woningen worden uitgevoerd in gipsblokken of gasbeton met een dikte zoals op de verkooptekeningen is aangegeven.

BINNENDEURKOZIJNEN EN –DEUREN

Tweelaagse woningen bouwnummers 1 t/m 17: De binnendeurkozijnen van de woningen worden uitgevoerd als fabrieksmatig afgelakte stalen nastelkozijnen zonder bovenlichten. De binnendeurkozijnen worden voorzien van fabrieksmatig afgelakte opdekdeuren.

Parkvilla’s bouwnummers 18 t/m 26: De binnendeurkozijnen van de woningen worden uitgevoerd als stalen stompe nastelkozijnen zonder bovenlichten. De binnendeurkozijnen van de woningen worden voorzien van fabrieksmatig afgelakte stompe deuren.

De deuren van de warme en koude meterkasten worden onder en bovenin voorzien van de benodigde ventilatieroosters.

TRAPPEN EN BALUSTRADEN

De trap van de begane grond tot aan de eerste verdieping (bouwnummers 1 t/m 26) wordt uitgevoerd als een wit voorbehandelde gesloten vurenhouten trap met fabrieksmatig transparant gelakte leuning en een wit voorbehandeld vurenhouten traphek.

De trap van de eerste naar de tweede verdieping (bouwnummers 18 t/m 26) wordt uitgevoerd als een wit voorbehandelde open vurenhouten trap met fabrieksmatig transparant gelakte leuning en een wit voorbehandeld vurenhouten traphek.

De trap van de tweede naar de derde verdieping (bouwnummers 18 t/m 26) wordt uitgevoerd als een wit voorbehandelde open vurenhouten trap met fabrieksmatig transparant gelakte leuning en een wit voorbehandeld vurenhouten traphek.

Indien nodig worden de trappen afhankelijk van het woningtype voorzien van lepe hoeken. Achter de lepe hoeken is leidingwerk voorzien.

Het hekwerk rondom de vide van de Parkvilla’s bouwnummers 18 t/m 26 wordt uitgevoerd als een stalen hekwerk voorzien van een vulling met spijlen in een nader door de architect te bepalen kleur.

VENSTERBANKEN EN DORPELS

Bij kozijnen die tot op de vloer doorlopen worden géén vensterbanken toegepast. Onder de raamkozijnen die niet tot op

vloerniveau doorlopen worden aan de binnenzijde 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 onderdorpel van kunststeen.

STUC- EN SPUITWERK

Boven de wandtegels van het toilet wordt spuitwerk aangebracht. De wanden van de meterkast, technische ruimte, trapkast en of berging worden niet afgewerkt. De overige binnenwanden worden behangklaar (groep 3, TBA-tabelkaart 2 maart 2018) opgeleverd. Er wordt geen behang aangebracht.

Alle betonnen binnenplafonds van de woningen worden voorzien van spuitwerk, met uitzondering van de meterkast. De v-naden aan de onderzijde van de betonvloeren worden niet dicht gezet en blijven na het spuitwerk zichtbaar.

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 wit glanzend) worden niet strokend aangebracht. E.e.a. conform de monsterborden. De wandtegels worden in de toiletten aangebracht tot een hoogte van ca. 1,50 m en in de badkamers 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 je te reserveren.

BINNENSCHILDERWERK

Het houtwerk (aftimmeringen, kopafdeklaten, binnendeurkozijnen, trapbomen, -treden en -leuning) van de woning wordt éénmaal voorbehandeld. Op basis van de huidige wet- en regelgeving mag het binnenschilderwerk alleen worden uitgevoerd met verfproducten op waterbasis. Praktisch gezien leveren deze producten tijdens de afbouwfase (vanwege temperatuur en vochtigheid) dekkings- en drogingsproblemen op. Om deze reden zullen wij het binnenschilderwerk van de woningen éénmaal op de bouwplaats voorbehandeld aan je 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 toilet(ten) en badkamer(s) worden dekkend in kleur behandeld. Het leidingwerk in de meterkast, berging, eventuele trapkast en technische ruimte blijft onbehandeld.

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 koude meterkast worden voorzien van een houten meterkastbord. Ook de achterwand van de warme meterkast wordt voorzien van een houten meterkastbord.

KEUKENINRICHTING

Standaard wordt er geen keuken in de woningen 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 woning. Daarom bieden wij je de mogelijkheid om in de projectshowroom een keuken naar wens samen te stellen. De projectshowroom monteert deze vervolgens conform jouw verzoek vóór of na oplevering van de woning. Wij raden je aan om vooraf een afspraak in te plannen, zodat de projectshowroom in de gelegenheid is de benodigde tijd voor een goed advies voor jou te reserveren.

Standaard zijn de woningen 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 (recirculatiefzuigkap, elektrische kookplaat, vaatwasser, koelkast en combimagnetron). 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 de projectshowroom 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

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 ontlucht 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 projectshowroom. 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.

Het standaard pakket van de tweelaagse woningen (bouwnummers 1 t/m 17) bestaat uit:

- Toiletruimte 1 (begane grond):
- Vrijhangend toilet met inbouwreservoir en softclose closetzitting;
 - Fonteinje (Geberit Icon) met Grohe Concetto fonteinkraan.

- Badkamer (1e verdieping):
- Wastafel met Grohe Concetto wastafelkraan en rechthoekige spiegel;
 - Inloopdouche met draingoot, een thermostatische douchemengkraan, glijstang, doucheslang en handdouche, zonder douchescherm.

Het standaard pakket van de Parkvilla’s (bouwnummer 18 t/m 26) bestaat uit:

- Toiletruimte 1 (begane grond):
- Vrijhangend toilet met inbouwreservoir en softclose closetzitting;
 - Fonteinje (Geberit Icon) met Grohe Concetto fonteinkraan.

- Toiletruimte 2 (2e verdieping):
- Vrijhangend toilet met inbouwreservoir en softclose closetzitting;
 - Fonteinje (Geberit Icon) met Grohe Concetto fonteinkraan.

- Badkamer (2e verdieping):
- Wastafels met Grohe Concetto wastafelkraan en rechthoekige spiegel;
 - Inloopdouche met draingoot, een thermostatische douchemengkraan, glijstang, doucheslang en handdouche, zonder douchescherm.

- Badkamer (3e verdieping):
- Wastafel met grohe concetto wastafelkraan en rechthoekige spiegel;
 - Inloopdouche met draingoot, een thermostatische douchemengkraan, glijstang, doucheslang en handdouche, zonder douchescherm.

Indien u voor de oplevering geen sanitair laat plaatsen, is het mogelijk dat het plaatselijk nutsbedrijf geen water levert. In dat geval dient u zelf een keuring aan te vragen bij het nutsbedrijf waarna de watermeter kan worden aangesloten.

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 de woning. De waterleiding is afsluit- en aftapbaar.

- In de woningen worden de onderstaande koudwater tappunten aangesloten:
- Closetcombinatie in de toiletruimte(n);
 - Fonteinkraan in de toiletruimte(n);
 - 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;
 - Tapkraan t.b.v. de wasmachine.

- De volgende warmwater tappunten worden aangesloten:
- Keukenmengkraan in de keuken (indien gekozen wordt voor een keuken bij de projectshowroom);
 - Wastafelmengkraan/-kranen in de badkamer;
 - Douchemengkraan in de badkamer.

Bij gelijktijdig gebruik van meerdere tappunten kunnen de waterdruk en de temperatuur van het tapwater teruglopen. Indien je geen keuken afneemt bij de projectshowroom, worden de leidingen afgedopt opgeleverd.

VENTILATIE

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

Het systeem bestaat uit een ventilatorunit die via een kanalenstelsel lucht toe- en afvoert in de woning. De centrale ventilator waar de toe- en afvoerkanalen bij elkaar komen, zorgt ervoor dat de warmte uit de afgevoerde lucht wordt overgedragen aan de verse toegevoerde buitenlucht. Dit wordt 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 de woning, evenveel lucht toegevoerd als afgevoerd wordt. De toegevoerde verse lucht wordt eerst gefilterd voordat het in de woonkamer en slaapkamers wordt ingeblazen. Deze filters dienen regelmatig te worden gereinigd of vervangen volgens de aanwijzingen van de fabrikant.

De WTW-installatie wordt bediend met een driestandenschakelaar nabij de keuken. De badkamer van de Parkvilla’s bouwnummers 18 t/m 26 wordt voorzien van een draadloze overbruggingsschakelaar.

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

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

- De ruimten waarin de lucht wordt afgezogen:
- Keuken;
 - Toilet(ten);
 - 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 middels te openen delen in de gevel;
- Ventilatievoorzieningen aan de boven- en onderzijde van de meterkast;
- De kruipruimte van de woningen wordt geventileerd door middel van ventilatiekokers welke boven het maaiveld uit de gevel komen, voorzien van muisroosters;
- Open stootvoegen in het metselwerk voor het ventileren van de spouw;

- De houten buitenbergingen worden natuurlijk geventileerd door middel van een muur- of dakdoorvoer.

VERWARMING, KOELING EN WARMWATERVOORZIENING

Door Essent Infrastructure Solutions BV 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 woning.

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

De aan- en afvoerleidingen van de WKO-installatie worden aangelegd en versleept in de kruipruimten van de woningen. De WKO-leidingen dienen te allen tijde bereikbaar te blijven. In de begane grondvloer zal hiervoor een kruipluik worden opgenomen.

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 trapkast of in een aparte warme meterkast 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 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	22 °C
Keuken	22 °C

Entree	18 °C
Overloop	18 °C
Badkamer	22 °C
Slaapkamer(s)	22 °C
Toiletruimte	18 °C
Techniekruimte	18 °C

Alle buitenbergingen en overige inpandige bergingen van de woningen worden niet verwarmd.

ELEKTRISCHE INSTALLATIE

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

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

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 ontleen 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.

De woningen worden standaard voorzien van:

- De vereiste rookmelders;
- Een beldrukker naast de voordeur met binnen een belinstallatie;
- Een buitenlichtpunt bij de voordeur met schakelaar in de entreehal. Een armatuur ten behoeve van dit buitenlichtpunt is niet inbegrepen;
- Een buitenlichtpunt bij de achterdeur met schakelaar. Een armatuur ten behoeve van dit buitenlichtpunt is niet inbegrepen;
- Onbedrade aansluiting in de keuken voor een boiler;
- Bedrade aansluiting in de keuken voor elektrisch koken;
- Bedrade aansluiting voor een wasmachine en condensdroger.

De woningen worden, afhankelijk van de uitkomst van de BENG-berekening, in basis uitgevoerd met drie PV-panelen (zonnepanelen) per woning. Het is mogelijk deze optioneel uit te breiden en te laten installeren, afhankelijk van het woningmodel en de oriëntatie. De mogelijkheden en capaciteit zullen door de architect en installateur worden bepaald.

Telefoon & CAI

De woningen worden voorzien van onbedrade aansluitmogelijkheden voor telefoon en cai in de woonkamer en slaapkamer I. 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.

TOT SLOT

SUBSIDIES

De Ontwikkelingscombinatie heeft vele zeer 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.

HUISHOUELIJK 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. Bij Afvalservice is in het systeem opgenomen dat de betreffende grondgebonden woningen geen mini rolcontainer kunnen aanvragen/dat zij deze niet ontvangen. 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 oplevering. De gehele woning wordt ‘bezemschoon’ opgeleverd, behalve het sanitair, de tegelwerken en de glasruiten. Deze worden schoon opgeleverd. Het (eventueel) bij de woning behorende terrein wordt ontdaan van bouwvuil en puinresten. De energiekosten ten behoeve van het beproeven van de installaties voor de sleuteluitreiking zijn voor rekening van de koper(s).

WIJZIGINGEN TIJDENS DE BOUW

- Alle wijzigingen in opdracht van de ondernemer en/of in opdracht van de koper(s) verstrekt, moeten voldoen aan het gestelde in de betreffende artikelen van de Algemene Voorwaarden, behorend bij de overeenkomst.
- Deze brochure is nauwkeurig en met zorg samengesteld aan de hand van de gegevens en tekeningen verstrekt door de architect en de adviseur van dit plan. Bij de bouw van een woning vindt echter nog veel ambachtelijk werk plaats. Daardoor is het soms nodig nog wijzigingen aan te brengen in de materialen en afwerkingen zonder dat een en ander afdoet aan de kwaliteit. Als er wijzigingen worden aangebracht die bekend zijn vóórdat je de woning koopt, vind je deze wijzigingen in de verkoopdocumentatie, in de vorm van een erratum. Ook moeten wij een voorbehoud maken ten aanzien van wijzigingen voortvloeiende uit de eisen van de overheid

- en/of nutsbedrijven. De ondernemer is echter gerechtigd tijdens de (af)bouw die wijzigingen in het plan aan te brengen, waarvan de noodzakelijkheid bij de uitvoering blijkt, mits deze wijzigingen geen afbreuk doen aan de waarde, kwaliteit, uiterlijk aanzien en bruikbaarheid van de woning. Deze wijzigingen worden eveneens gecommuniceerd via een erratum en zullen geen der partijen recht geven tot het vragen van verrekening van meer- of minderkosten.
- Alle in de tekeningen aangegeven installatieonderdelen zijn schematisch weergegeven waardoor de functionaliteit van een ruimte kan wijzigen ten opzichte van de tekeningen in de brochure.
- De op tekeningen aangegeven meubilering, inrichting en apparaten zoals bijvoorbeeld de wasmachine vallen niet onder de levering binnen de koop- en/of aannemingsovereenkomst.
- Waar merknamen worden vermeld, behouden wij ons het recht voor om gelijkwaardige alternatieven toe te passen zonder dat deze aanleiding geven tot enige verrekening.
- Waar in verkoopstukken maten (in welke vorm dan ook) worden genoemd of afgebeeld worden ‘circa’ maten bedoeld.
- De indeling op de situatietekening van het terrein (wegen, paden, groen, e.d.) is aangegeven aan de hand van de laatst bekende gegevens. Het inrichtingsplan wordt in nauwe samenwerking met en onder het toezien oog 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.

TECHNISCHE OMSCHRIJVING KRABI

Woonkamer:	verblijfsruimte
Entree:	verkeersruimte
Meterkast:	meterruimte
Toilet:	toilettruimte
Slaapkamer(s):	verblijfsruimte
Badkamer(s):	badruimte
Technische ruimte:	techniekruimte

BLOSSEM Breda is een project van Ontwikkelingscombinatie NBU/ Maas-Jacobs B.V. (hierna Ontwikkelingscombinatie). KRABI is onderdeel van het totale plan BLOSSEM Breda en bestaat uit een appartementengebouw met 16 koopappartementen verdeeld over vier woonlagen, een gemeenschappelijke hoofdentree, een gemeenschappelijke fietsenberging en een (separaat gelegen) scootmobielruimte op de begane grond. KRABI is gesitueerd aan het park, in de luwte van het plan BLOSSEM. De bewoners van de appartementen met een eigen (vaste) parkeerplaats parkeren op het aangrenzende parkeerterrein op maaiveldniveau.

Deze technische omschrijving heeft betrekking op de 16 koopappartementen gelegen in KRABI, onderverdeeld in de volgende typen:

12 Koopappartementen type B1
Bouwnummers 101, 102, 103, 105, 106, 107, 109, 110, 111, 113, 114, 115

1 Koopappartement type B2
Bouwnummer 100

3 Koopappartementen type B3
Bouwnummers 104, 108, 112

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

Correspondentie-adres: Postbus 110, 4870 AC ETTEN-LEUR.
De technische omschrijving vormt één geheel met de bijbehorende tekeningen.

Etten-Leur, juni 2026

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 de 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 gemeente Breda. De werkzaamheden in het openbaar gebied worden uitgevoerd in opdracht van de 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 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 toezien oog van gemeente Breda 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.

INRICHTING PARKEERTERREIN (VVE-TERREIN)

Niet iedere woning van KRABI krijgt een privéparkeerplaats op het parkeerterrein zoals aangegeven op de situatietekening. Op een apart overzicht is aangegeven welke parkeerplaats tot welke woning behoort. Gezien de status van het ontwerp maken wij een voorbehoud voor afwijkingen op de inrichting van het parkeerterrein ten opzichte van hetgeen in deze verkoopbrochure is opgenomen.

Het parkeerterrein, welke op de situatietekening indicatief is aangeduid, wordt niet overgedragen aan gemeente Breda maar komt in eigendom van de leden van de Vereniging van Eigenaren (VvE). Het onderhoud van het parkeerterrein komt voor rekening van de VvE.

BESTRATING PARKEERTERREIN

De bestrating van de rijbaan wordt uitgevoerd met

straatbakstenen. De trottoirs/wandelpaden bestaan uit betontegels. De parkeervakken worden uitgevoerd in grasbetontegels, voorzien van gras. Tevens worden de toegewezen parkeerplaatsen voorzien van een tegel met nummer of andere aanduiding.

LOZE LAADINFRASTRUCTUUR PARKEERTERREIN

Ten aanzien van de privéparkeerplaatsen wordt een (voorbereidende) loze laadinfrastructuur-voorziening getroffen die het aanbrengen van een laadpunt voor een elektrisch voertuig door/via de VvE binnen de beschikbare capaciteit mogelijk maakt.

VERLICHTING PARKEERTERREIN

De verlichting op het VvE-terrein wordt afgestemd op hetgeen wordt toegepast in het openbaar gebied. De exacte uitwerking geschiedt in overleg met gemeente Breda. De posities van de lichtbronnen zijn indicatief weergegeven op de situatietekening. Waar nodig zal op het parkeerterrein een kast ten behoeve van de stroomvoorziening van het VvE-terrein worden opgenomen.

ERFAFSCEIDINGEN

Ter plaatse van de aangrenzende percelen, brandgangen, bestaand transport verdeelstation worden, daar waar op tekening aangegeven erfafscheidingen aangebracht bestaande uit een gaashekwerk voorzien van hederaplanting.

GROEN

Op het parkeerterrein worden in het kader van het groene karakter van de wijk diverse groenvoorzieningen toegepast. Exacte planten- en soortenkeuze wordt gemaakt door de Ontwikkelingscombinatie in overleg met de landschapsarchitect. Het beheer en onderhoud van de groenvoorzieningen op het parkeerterrein vallen onder de verantwoordelijkheid van de VvE.

BUITENBERGING

In de achtertuin van bouwnummer 17 wordt de houten ongeïsoleerde (fietsen)berging geclusterd met een houten berging voor het appartementengebouw. In de berging van het appartementengebouw is plaats voor het stallen van twee stuks scootmobielen. De houten berging wordt geplaatst op een prefab betonvloer.

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.

Bestrating hoofdentree
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.

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 gemeente Breda.

VLOEREN

De begane grondvloeren van het appartementengebouw worden uitgevoerd in voldoende geïsoleerde systeemvloeren. De begane grondvloeren zijn voorzien van geïsoleerde kruipluiken voor het bereiken van de kruipruimte. De appartementen op de begane grond krijgen een kruipluik in de entreehal, direct achter de voordeur.

De verdiepingsvloeren worden uitgevoerd in breedplaatvloeren met een betonnen druklaag. Alles volgens tekeningen en berekeningen van de betreffende fabrikant. De verdiepingsvloeren 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 meterkasten, badkamers, toiletten en/of mogelijk in de techniekr ruimten, wordt 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. Onderhoud en instandhouding van het groene hoofddak vallen onder verantwoordelijkheid van de VvE.

Dragende en woningscheidende wanden
Alle constructieve wanden worden uitgevoerd in kalkzandsteen. De woningscheidende wanden worden uitgevoerd in kalkzandsteen- en/of metalstud-voorzetwanden. De niet-dragende binnenspouwbladen worden uitgevoerd in kalkzandsteen en/of houtskeletbouwelementen.

PREFAB BETON

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

- e betonnen trappen en bordessen in het hoofdtrappenhuis, voorzien van antislip;
- De betonnen balkons van de appartementen;
- De betonnen galerijen van de appartementen, 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 voorgevel en rechterzijgevel van KRABI worden tot de 1e verdieping uitgevoerd met een baksteen gevelkader, in wildverband, in de kleur zwart. Het voegwerk van dit metselwerk wordt uitgevoerd in een donkergrijze kleur en wordt iets verdiept aangebracht. E.e.a. conform de geveltekeningen. De achtergevels van KRABI worden volledig uitgevoerd in baksteen, in wildverband, in de kleur zwart. Het voegwerk van dit metselwerk wordt uitgevoerd in een donkergrijze kleur en wordt iets verdiept aangebracht. E.e.a. conform de geveltekeningen. Vanaf de 1e verdieping worden de voor- en zijgevel van KRABI voorzien van aluminium/metalen gevelkaders in de kleur zwart. E.e.a. conform de geveltekeningen van de architect.

De metselwerk en aluminium/metalen gevelkaders als ook de terugliggende gevels op de balkons worden voorzien van een vulling met gevelkozijnen of met een vulling van aluminium/metalen gevelbeplating welke geschroefd wordt aangebracht conform de geveltekeningen van de architect.

De zijwanden op de balkons van KRABI worden voorzien van verticale thermisch gemodificeerde vuren houten delen (Vuré Noir), die brandwerend zijn behandeld. De houten delen worden transparant in kleur 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.

KOZIJNEN, RAMEN EN DEUREN

Alle buitenkozijnen, -ramen en -deuren in de gevels worden uitgevoerd in kunststof tenzij hieronder anders omschreven.

Het kozijn en de deur in de buitengevel van de gezamenlijke fietsenstalling wordt uitgevoerd in hout en wordt, indien 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.

Het kozijn en de deur in de gevel van de scootmobielberging worden uitgevoerd in hout en worden, indien nodig, voorzien van ventilatieroosters. Het buitendeurkozijn van de gezamenlijke scootmobielberging wordt voorzien van hoekbeschermers. Deuren worden, daar waar op tekening aangegeven, voorzien van een glasopening.

Het kozijn en de woningtoegangsdeur van de appartementen types B2 en B3, gelegen aan het inpandige trappenhuis, worden uitgevoerd in hout. De voordeur wordt voorzien van een deurspion. Daar waar door de regelgeving voorgeschreven, worden de deuren voorzien van een vrijloopdeurdranger aangestuurd door een rookmelder.

De kozijnen en binnendeuren van de algemene ruimten worden uitgevoerd in hout en voorzien van beglazing daar waar op tekening aangegeven.

Onder de buitenkozijnen, die tot vloerpeil/maaiveld doorlopen,

worden aan de buitenzijde kunststeen dorpels aangebracht.

BEGLAZING

In de raam- en deuropeningen van de buitenkozijnen 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 pvc in de kleur zwart 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 (voorzet)wanden 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 worden uitgevoerd als stalen nastelkozijnen met 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. De bovenlichten van de meterkasten en de technische ruimten worden voorzien van een blind paneel.

TRAPPEN EN BALUSTRADEN

De trappen in de algemene ruimten worden uitgevoerd in prefab beton met metalen leuning(en) en hekwerken waar nodig.

De balustrades op de balkons en galerijen van de appartementen worden uitgevoerd als hekwerk met balusters.

In de algemene ruimte op de 3e verdieping wordt een toegangsluik met een trap gerealiseerd voor toegang tot het dak van zowel de appartementen als de aangrenzende woningen. Uitvoering trap nader te bepalen.

VENSTERBANKEN/ DORPELS

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 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 en het trappenhuis op de begane grond worden afgewerkt met een tegelvloer. Achter de deur van de hoofdentree wordt een schoonloopmat voorzien. De verdiepingsvloeren van het trappenhuis worden afgewerkt met een schoonloopmat conform opgave (interieur)architect.

De wanden van de hoofdentree en de trappenhuisen worden voorzien van renovlies behang en sauswerk in kleur conform opgave (interieur)architect.

De vloer van de gezamenlijke fietsenberging wordt voorzien van een vloercoating in kleur conform opgave (interieur)architect. De wanden van de fietsenberging worden voorzien van sauswerk in kleur conform opgave (interieur)architect.

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.

De wanden, vloer en het plafond van de scootmobielruimte worden niet nader 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 wit 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 kopafdeklaten) 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 bouwafase (vanwege temperatuur en vochtigheid) dekkings- en drogingsproblemen op. Om deze reden zullen wij het binnenschilderwerk van de appartementen 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 kopafdeklaten) 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 koude meterkast (elektra, water, communicatie) worden voorzien van een houten meterkastbord. De achterwand van de warme meterkast, opstelplaats afleverset van de WKO, 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 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 projectshowroom een keuken naar wens samen te stellen. De projectshowroom 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 de projectshowroom 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 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 combimagnetron). 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 de projectshowroom 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/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, 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 rioleringssysteem 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 rioleringssysteem wordt ontluicht 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 projectshowroom. 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:

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

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

WATERINSTALLATIE

De aanleg- en aansluitkosten van de waterinstallatie en de kosten van de 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 koudwater tappunten 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;
- Tapkraan t.b.v. de wasmachine.

De volgende warmwater tappunten 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.

Bij gelijktijdig gebruik van meerdere tappunten, kunnen 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 driestandenschakelaar nabij 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 in de appartementen is een wandcontactdoos voorzien voor een recirculatieafzuigkap. Een afblaaskanaal rechtstreeks naar buiten is niet voorzien en is niet mogelijk, hier dient men rekening mee te houden bij de aanschaf van een keuken.

De ruimten waarin de lucht wordt afgezogen:

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

De ruimten waarin de lucht wordt ingeblazen:

- Woonkamer;
- Slaapkamer;

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 hoofdentree, trappenhuizen en collectieve fietsenberging worden geventileerd met natuurlijke toevoer en mechanische afvoer.

VERWARMING, KOELING EN WARMWATERVOORZIENING
Door Essent Infrastructure Solutions BV 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 aan- en afvoerleidingen van de WKO-installatie worden aangelegd en versleept in de kruipruimten van de appartementen. De WKO-leidingen dienen te allen tijde bereikbaar te blijven. In de begane grondvloer zal hiervoor een kruipluik worden opgenomen.

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 warme meterkast 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 < 0,09 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. 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	22 °C
Entree	18 °C
Toiletruimte	18 °C
Techniekruimte	18 °C

De collectieve fietsenberging en de scootmobielruimte worden niet verwarmd. Ook de overige algemene ruimten behorende bij de appartementen (o.a. entreehal en de trappenhuisen) 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, techniekruimte en/of gezamenlijke fietsenberging. Het schakelmateriaal en de gearde 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.

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 ontleen aan het aantal, de plaats en de afmeting van de elektrapunten zoals deze op de verkooptekeningen zijn aangegeven. Indien de voorschriften leiden tot wijzigingen 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 worden afgewerkt, te weten:

- Kooiafsluiting door middel van metalen telescoopdeuren;
- Leuning en spiegel;
- Plafond met verlichting;
- Vloer bekleed met standaard vloerafwerking;
- Wand en 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 VvE. De VvE 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 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 KRABI is, binnen de nieuwe wet- en regelgeving (BENG), in basis voorzien van twaalf PV-panelen (zonnepanelen) voor algemeen gebruik. Om de bewoners en de VvE in de toekomst toch de mogelijkheid te geven om (extra) PV-panelen aan te sluiten op de appartementen/algemene 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.

Conform de splitsingsakte met splitsingstekeningen behoort het hoofddak tot de gemeenschappelijke ruimte, eigendom van de

VvE. Bij oplevering zal de aannemer de revisietekening van het gerealiseerde dakplan verstrekken aan de VvE. Hiermee kan de VvE een legplan voor (extra) PV-panelen (laten) bepalen, offertes aanvragen bij installateurs en opdracht verstrekken aan een installateur voor het realiseren van (extra) 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 16 appartementen aan te sluiten. Het advies vanuit de Ontwikkelingscombinatie 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 (extra) PV-panelen aan te sluiten op de algemene elektra-aansluiting van het gebouw KRABI.

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.

HUISHOUELIJK AFVAL

Restafval, plastic & drankpak, oud papier en GFT-afval dienen 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.

AANKOOPINFORMATIE CEDAR

DE AANKOOP VAN JOUW NIEUWE WONING

Je staat voor een belangrijke beslissing, namelijk de aankoop van een woning. Een grote stap, die vermoedelijk na veel wikken en wegen wordt genomen. Over de kwaliteit van de woning hoeft jij je geen zorgen te maken. De bouw en controle daarop is bij Nederlandse Bouw Unie (hierna ook: de aannemer) in goede handen. Tegelijk met de woning 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 de door jou gekozen woning.

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

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 de woning van je keuze, mits die nog beschikbaar is, vrijblijvend reserveren. Binnen de afgesproken optietermijn word je in een persoonlijk gesprek door de makelaar nader geïnformeerd over de woning 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 woning 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 de woning 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 de woning en;
- een aannemingsovereenkomst (met Nederlandse Bouw Unie B.V.) voor de realisatie van je woning overeenkomstig de modelovereenkomst van SWK (Stichting Waarborgfonds Koopwoningen).

In dit stadium word je door de makelaar voorgelicht over en meegenomen in de keuzes van de door de aannemer aangeboden 'varianten', die al in de beginfase (ruwbouwfase) van jouw woning invloed hebben op het bouwproces. Voor alle verdere vragen aangaande de bouw van de woning en de begeleiding van het meer- en minderwerk is de kopersbegeleider van Nederlandse Bouw Unie jouw gesprekspartner.

Om ervoor te zorgen dat de woning 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 woning, 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 woning gemoeid zijn, in de koopsom zijn begrepen:

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

Niet in de koopsom begrepen zijn kosten zoals:

- Kosten met betrekking tot het verkrijgen van een (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 woning 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 (Nederlandse Bouw Unie B.V.) zich tot de bouw van jouw woning.

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

WAARBORG OPLEVERING; LAATSTE 5% VAN DE AANNEEMSOM

Op grond van de SWK-garantievoorwaarden biedt de aannemer je financiële zekerheid rondom de oplevering van je woning. 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 woning.

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

In aanloop daarnaartoe ontvang je van de aannemer een bericht om je daaraan te herinneren.

VERSCHULDIGDE 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 de door jou gekochte woning. Een en ander wordt gecoördineerd/met je afgesproken door middel van een:

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

In deze lijsten worden de keuzemogelijkheden aan je voorgelegd met de daaraan verbonden eventuele meer- en minderprijzen. De coördinatie van de uitvoering van de varianten en het meer- en minderwerk wordt door de aannemer 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 de woning c.q. het moment van opdracht geven tot wijzigingen. Bij oplevering dient de woning te voldoen aan o.a. het bouwbesluit, de (indien en voor zover) van toepassing zijnde 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 de woning 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 woning naar verwachting voor bewoning gereed zal zijn. Wij moeten daarbij de nodige reserve in acht nemen, omdat het realiseren van een woning 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. 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 woning wordt gesteld. Ook ten aanzien van een opzegtermijn van je eventuele huurwoning raden wij je aan de grootst mogelijke voorzichtigheid te betrachten. Wacht onze aankondiging van de oplevering af, alvorens je definitieve maatregelen treft. Natuurlijk streven wij ernaar de prognose voor de oplevering zo nauwkeurig mogelijk te maken. Tal van omstandigheden (wij noemden er al enkele) kunnen echter, zeker als de bouw op het moment van de aankoop nog niet is gestart, vertraging veroorzaken. Strikt juridisch gezien is de aannemingsovereenkomst de leidraad ten aanzien van de start van de bouwwerkzaamheden en het opleveringstijdstip.

OPLEVERINGSPROCEDURE

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

ONDERHOUDSTERMIJN

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

- berichten of alle eerder geconstateerde onvolkomenheden 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 woning 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 de woning 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 woning conform de geldende garantietermijnen in de SWK garantie- en waarborgregeling 2024.

VERZEKERINGEN

Jouw woning 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 woning vanaf de datum van oplevering (via de Vereniging van Eigenaars wordt in deze situatie, omdat er sprake is van woningen in de vorm van appartementsrechten, een opstalverzekering afgesloten) te verzekeren.



GEMEENSCHAPPELIJKE BELANGEN/(OVERHEIDS) VOORSCHRIFTEN

APPARTEMENTSRECHT EN VERENIGING VAN EIGENAARS

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

Onder een appartementsrecht wordt verstaan een aandeel in het gebouw met toebehoren, dat de bevoegdheid geeft tot het alleengebruik of gezamenlijk gebruik van een bepaald gedeelte (c.q. een zgn. INDEX) van de onroerende zaak. Dit aandeel vormt met het daarbij behorende gebruiksrecht het appartementsrecht. De 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 en/of onderhouden van de gevel, het onderhoud of repareren van het (groen)dak, etc.

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

- a. hoofd-vereniging (hoofdsplitsing), waarin de gezamenlijke voorzieningen/belangen (niet zijnde privé-eigendommen) zijn ondergebracht;
- b. 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 gevel of het dak van de woningen (aan de buitenzijde) weer onderhouden 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 daarin.

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 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 woningen nog niet gereed/in bewerking. Tijdig voorafgaand aan het transport van jouw appartementsrecht zullen deze beschikbaar komen en ter informatie aan je (via de notaris en via 'MijnNBUHuis') beschikbaar worden gesteld. Mocht je nog vragen hebben met betrekking tot de VvE, begrotingen en/of VvE-bijdrage, kun je je wenden

tot het verkoopteam. De verkoper zorgt aan het einde van de bouwperiode in samenwerking met VP&A Vastgoedmanagement eveneens voor een soepele en vlotte activering van de Vereniging van Eigenaars.

(CENTRALE) BELANGENBEHARTIGING BLOSSEM Breda
Warmte Koude Opslag-systeem:
Ontwikkelingscombinatie NBU/ Maas-Jacobs B.V. heeft voor BLOSSEM Breda gekozen voor een duurzaam energiesysteem voor de opwekking en levering van warmte en warm tapwater, een zgn. 'WKO' (Warmte Koude Opslag)-systeem. Het systeem heeft collectieve bodembronnen waarop collectieve warmtepompen en bijbehorende installaties (vanuit de WKO-ruimte in de gezamenlijke kelder onder gebouwen REDWOOD en SIERRA en op het dak van gebouw COPPER) zijn aangesloten. Elke woning wordt voorzien van een afleverset. De investering hiervoor wordt gedaan door energie-exploitant Essent Infrastructure Solutions (voorheen: Equans Energy Solutions), waarmee de ontwikkelaar een energievoorzieningsovereenkomst heeft gesloten, inhoudende dat Essent gedurende een periode van 30 jaar na de oplevering van de laatste aansluiting in het project de genoemde investering met de daaraan verbonden onderhouds- en exploitatielasten van de WKO-installatie draagt in ruil voor het eigendomsrecht daarvan (via een te vestigen onderopstalrecht) en het (exclusief, binnen de Warmtewet) mogen leveren van warmte, koude en warm water aan de eigenaars van appartementen en woningen in BLOSSEM Breda. De leveringstarieven zijn afgeleid uit de voorwaarden die de Warmtewet daaraan verbindt en volgen het niet-meer-dan- anders-principe, rekening houdend met de ACM-(Autoriteit Consument & Markt) tarieven. De (blijvende, goede) werking van dit energiesysteem wordt door Essent gegarandeerd gedurende de exploitatieperiode. Tijdig (minimaal twee jaar voor het einde van de 30-jaar-periode) wordt overlegd over (de voorwaarden van) voortzetting. Mocht er gedurende de exploitatieperiode aanleiding zijn voor afstemming, dan is

VERENIGING 'BLOSSEM Breda'									
VVE BRYCE 1	VVE PARKEREN BRYCE	VVE MILFORD	VVE BRYCE 2	VVE BRYCE 3	VVE VICTORIA	VVE BROMO 1	VVE BROMO 2	VVE TULUM	VVE REDWOOD SIERRA
1.1	Parkeercluster BRYCE 1 + 2	1.2	1.3	2.1	2.2 / 2.3	2.4	2.5	3.1	ALG: Technische ruimten 4x trafo WKO-ruimte
									3.2 REDWOOD
									3.3 SIERRA

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

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

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

PARKEERSITUATIE/TERREIN
Parkeersituatie Cedar:
Elke eigenaar van een woning van CEDAR wordt eigenaar van één privé-parkeerplaats gelegen op het binnenterrein. Het binnenterrein wordt niet afgesloten. Alleen eigenaren van parkeerplaatsen mogen parkeren op het binnenterrein, dat wordt beheerd door de betreffende VvE (zie structuurschema). Voor een eventuele tweede auto geldt dat je deze vooralsnog voor een nader te bepalen tijdsduur gratis kunt parkeren in de mobiliteitshub (gebouw COPPER) en/ of daarvoor bij de eigenaar daarvan een abonnement kunt afsluiten om langer te kunnen parkeren.

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 mobiliteitshub een nader te bepalen vergoeding in rekening gebracht. 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 gemeente Breda aan Ontwikkelingscombinatie NBU/ Maas-Jacobs B.V. voor deze gebiedsontwikkeling heeft opgelegd.

Instandhouding parkeerplaatsen (algemeen):
In verband 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/ aanwezig parkeerplaatsen (en de functie daarvan) worden opgenomen, welke teksten bindend zullen zijn. Tevens geldt dat de woning en de eventueel bijbehorende privé-parkeerplaats niet los van elkaar verkocht mogen worden, waarbij ruilen tussen eigenaren (binnen de betreffende VvE) wel is toegestaan.

Laadpunten voor elektrische voertuigen:
Op het parkeerterrein 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 is geplaatst in de daarvoor bestemde WKO-ruimte in de ondergrondse stallingsgarage onder REDWOOD en

SIERRA en op het dak van de mobiliteitshub (COPPER). De exacte plaats van de genoemde bronnen (die worden aangesloten op de centrale installatie en in het openbaar terrein aangebracht moeten worden) is/wordt in overleg met de betrokken instanties (nader) bepaald. In de notariële (splittings)aktes zullen ter zake de daarmee samenhangende en benodigde (onder)opstalrechten, erfdienstbaarheden en/of kwalitatieve verplichtingen worden gevestigd. Ook zal nader worden bepaald op welke wijze het onderhoud aan de installatie(s) en bronnen, door en voor rekening van de energie-exploitant, het beste kan plaatsvinden. Je wordt hier te zijner tijd nader over geïnformeerd in een van de informatiebijeenkomsten.

Voormalige saneringslocatie:
De locatie/grond waarop CEDAR & KRABI worden gerealiseerd, wordt voorafgaand aan de levering onder toezicht van het bevoegd gezag (Omgevingsdienst Midden- en West-Brabant) gesaneerd. De bouw start pas nadat het bevoegd gezag bevestigd heeft dat de sanering correct is uitgevoerd, inhoudende dat ter plaatse op een veilige en verantwoorde wijze gewoond, geleefd en geplant kan worden. Binnen de regelgeving/saneringstechnieken is het mogelijk dat op (een deel van) de locatie de dieper liggende vervuiling niet volledig wordt verwijderd maar voorzien wordt van een zgn. leeflaag. In dat geval wordt een laag van minimaal 1 meter (verontreinigde) grond verwijderd en vervangen door schone grond, zodanig dat er een grondsituatie ontstaat die geschikt is voor de beoogde bestemming c.q. geschikt voor bewoning. De locatie van de leeflaag wordt in dat geval ingemeten en vastgelegd middels een kadastrale aantekening. Op die manier blijft duidelijk, ook voor eventuele rechtsopvolgers/volgende bewoners, welk deel van de grond volledig geschoond is en waar een veilige leeflaag toegepast is.

VERENIGING ‘BLOSSEM BREDa’					
VVE KOMODO	VVE GOBI	VVE EDISON	VVE COPPER (MOBILITEITSHUB)	VVE CEDAR KRABI	
3.4	3.5	3.6	4.1	Algemene ruimte: (groene) binnenterrein tussen de gebouwen	
				(1) CEDAR 1 Parkvilla’s	(2) CEDAR 2 Starterswoningen
				(3) CEDAR 3 Starterswoningen	(4) KRABI Appartementen
				(5) Parkeercluster 3	
				9 grondgebonden woningen (bnr’s. C18 t/m C26)	9 grondgebonden woningen (bnr’s. C09 t/m C17)
				8 grondgebonden woningen (bnr’s. C01 t/m C08)	16 appartementen (algemeen) gemeenschappelijke fietsenberging/ scootmobielruimte (bnr’s. K100 t/m K115)
					51 parkeerplaatsen t.b.v. Cedar & Krabi, Bromo

INSTANDHOUDING BEELDKWALITEIT

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

- de bloembakken/ inrichting incl. beplanting aan de voorzijde van de woningen;
- het vrijhouden van de buitengevels;
- het in stand houden en onderhouden van het groendak;
- het in stand houden en onderhouden van de bestrating aan de voorzijde van de woningen.
- Het in stand houden van de gaashekwerken, poorten en de beplanting aan de achterzijde van de woningen.

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.) 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.

AFSPRAKEN OMTRENT AFVALINZAMELING

De bewoners van CEDAR zijn aangewezen op de aanwezige ondergrondse containers en kunnen/ mogen géén mini rolcontainers aanvragen bij de gemeente. Bij Afvalservice is in het systeem opgenomen dat de betreffende (grondgebonden) woningen geen mini rolcontainer kunnen aanvragen/mogen ontvangen, omdat ze gebruik dienen te maken van de ondergrondse containers.

INSTANDHOUDING SOCIALE KOOPWONINGEN

Vanuit gemeente Breda is een verplichting opgelegd om diverse woningen aan te merken als sociale koopwoningen in de categorie midden of hoog. Dit correspondeert met de Doelgroepenverordening 2023 van gemeente Breda. Mede voortkomend uit de afstemming en afspraken met de gemeente zal in de koopovereenkomsten van deze sociale koopwoningen een aantal voorwaarden worden opgenomen. Dit ziet onder andere, maar niet uitsluitend op het volgende:

1. de te realiseren woningen moeten gedurende een periode van minimaal 4 jaar na eerste ingebruikname beschikbaar worden gehouden als sociale koopwoning in de subcategorie midden of hoog. In welke categorie een appartement valt volgt uit de koopovereenkomst.

2. de verkoop en doorverkoop van de te realiseren woningen moet binnen een periode van 4 jaar na eerste ingebruikname, uiterlijk binnen 4 weken na het tekenen van de koopovereenkomst, schriftelijk aan het College van Burgemeester en Wethouders worden gemeld;
3. een eigenaar van een woning is verplicht de woning gedurende voornoemde periode zelf te bewonen. Verhuur is niet toegestaan

De notaris zal in de akte van levering van de betreffende woningen een privaatrechtelijke beperking opnemen voor de instandhouding van deze afspraken met de gemeente, een en ander met ketting- en boetebeding.

EEN HUIS MET ZEKERHEID

GARANTIE- EN WAARBORGREGELING

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

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 woningen 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 de woning gegarandeerd. Doen zich binnen de garantietermijn bepaalde bouwkundige gebreken voor, dan is de aannemer verplicht deze te herstellen. Deze garantie geldt in beginsel voor zes jaar. In zeer ernstige gevallen geldt er zelfs een garantietermijn van tien jaar. Dit is de SWK garantie.

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

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

SWK zorgt er dan in samenspraak met de betrokken verzekeringsmaatschappij voor dat het gebrek kosteloos wordt hersteld. Er geldt wel een maximumdekking per

woning. 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 woning 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 één van deze sessies zal bovendien de Vereniging van Eigenaars worden geactiveerd. Verder organiseert de aannemer een aantal kijkdagen, waarop je de mogelijkheid hebt om de bouwplaats en je toekomstige woning te bezoeken en misschien wel de gelegenheid hebt om alvast kennis te maken met je toekomstige buren.

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

JOUW HUIS MET ZEKERHEID

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

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





AANKOOPINFORMATIE KRABI

DE AANKOOP VAN JOUW NIEUWE APPARTEMENT

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

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

WAT KAN HET VERKOOPTeam VOOR JOU BETEKENEN?

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

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

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

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

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

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

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

KOOPAKTE - ADMINISTRATIE

KOOPSOMMEN VRIJ OP NAAM (VON)

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

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

Niet in de koopsom begrepen zijn kosten zoals:

- Kosten met betrekking tot het verkrijgen van een (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 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 (Nederlandse Bouw Unie B.V.) zich tot de bouw van jouw appartement.

Nadat de onlosmakelijk met elkaar verbonden koopovereenkomst en de aannemingsovereenkomst door jou zijn ondertekend, ontvang je binnen enkele dagen bericht (digitaal, in je eigen 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 verbonden garantiecertificaat toezenden. Mocht in een uitzonderlijke situatie één van de twee overeenkomsten worden ontbonden, dan worden feitelijk tegelijk beide overeenkomsten ontbonden.

NOTARIS

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

WAARBORG OPLEVERING; LAATSTE 5% VAN DE AANNEEMSOM
Op grond van de SWK-garantievoorwaarden biedt de aannemer je financiële zekerheid rondom de oplevering van je appartement. Daartoe heeft de aannemer de keuze om:

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

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

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

VERSCHULDIGDE 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. Een en ander wordt gecoördineerd/met je afgesproken door middel van een:

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

In deze lijsten worden de keuzemogelijkheden aan je voorgelegd met de daaraan verbonden eventuele meer- en minderprijzen. De coördinatie van de uitvoering van de varianten en het meer- en minderwerk wordt door de aannemer 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 c.q. het moment van opdracht geven tot wijzigingen. Bij oplevering dient het appartement te voldoen aan o.a. het bouwbesluit, de (indien en voor zover) van toepassing zijnde NEN-normen, de energieambitie van het project en eisen van nutsbedrijven. In verband met deze eisen en om bouwtechnische redenen zijn mogelijk niet al je wensen realiseerbaar. Het aanbrengen van bouwkundige wijzigingen na oplevering van het appartement is geheel voor risico van de koper en valt derhalve niet onder de garantiebepalingen.

OPLEVERING

OPLEVERINGSPROGNOSE

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

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

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

- 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 wegtrekkend vocht. Deuren kunnen gaan klemmen omdat het hout moet 'wennen' aan een andere temperatuur en vochtigheidsgraad.

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

VERZEKERINGEN

Jouw appartement is tijdens de bouw verzekerd tegen de risico's van brand- en stormschade. Bij oplevering gaat het risico over op de eigenaar. Je dient zelf jouw appartement vanaf de datum van oplevering (via de Vereniging van Eigenaars wordt voor het gehele complex een opstalverzekering afgesloten) te verzekeren.



GEMEENSCHAPPELIJKE BELANGEN/(OVERHEIDS) VOORSCHRIFTEN

APPARTEMENTSRECHT EN VERENIGING VAN EIGENAARS

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

Onder een appartementsrecht wordt verstaan een aandeel in het gebouw met toebehoren, dat de bevoegdheid geeft tot het alleengebruik of gezamenlijk gebruik van een bepaald gedeelte (c.q. een zgn. INDEX) van de onroerende zaak. Dit aandeel vormt met het daarbij behorende gebruiksrecht het appartementsrecht. De 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 (groen)dak, het schoonhouden van de algemene ruimten, etc.

- In hoofdlijnen worden de projectonderdelen van BLOSSEM Breda gesplitst conform onderstaand schema. Zoals blijkt uit het structuurschema, zullen er bij sommige gebouwen meerdere verenigingen zijn:
1. hoofd-vereniging (hoofdsplitsing), waarin de gezamenlijke voorzieningen/belangen (niet zijnde privé-eigendommen) zijn ondergebracht;
 2. 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, bijvoorbeeld de gevel of het groendak) weer onderhouden 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 daarin.

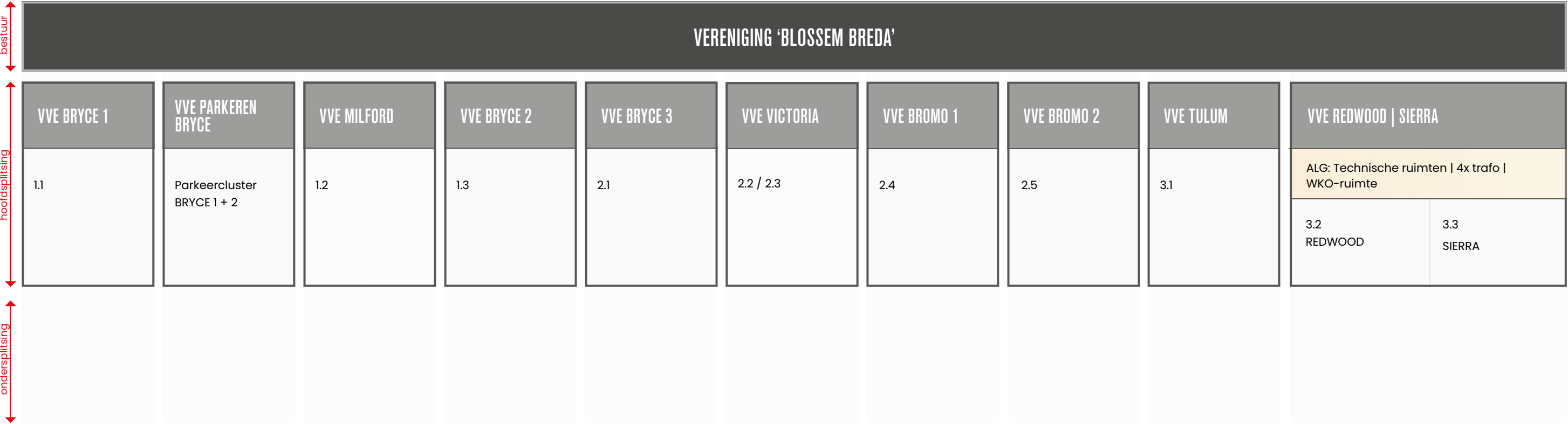
De vergadering moet de begroting (van de betreffende VvE) voor de kosten voor het boekjaar en de daaruit voortvloeiende VvE-bijdragen (periodiek verschuldigd door de eigenaren) goedkeuren en dient haar fiat te geven aan de rekening en

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

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

PARKEERSITUATIE/TERREIN
Parkeersituatie Krabi:
Een deel van de appartementseigenaren van de nieuwbouwappartementen van KRABI wordt eigenaar van één privé-parkeerplaats gelegen op het binnenterrein. Het binnenterrein wordt niet afgesloten. Alleen eigenaren van parkeerplaatsen mogen parkeren op het binnenterrein, dat 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) en/of daarvoor bij de eigenaar daarvan een abonnement afsluiten om langer te kunnen parkeren. 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 gemeente Breda aan Ontwikkelingscombinatie NBU/Maas-Jacobs B.V. voor deze gebiedsontwikkeling heeft opgelegd.

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 mobiliteitshub een nader te bepalen vergoeding in rekening gebracht.

Instandhouding parkeerplaatsen (algemeen):
In verband 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:
Op het parkeerterrein 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.

Gemeenschappelijke fietsenberging en scootmobielruimte:
Verband houdend met de geldende normering vanuit gemeente Breda, wordt een gemeenschappelijke fietsenberging gerealiseerd, waarin een nader te bepalen aantal fietsen kan worden gestald. In de koopovereenkomst wordt vastgelegd hoeveel fietsen elk bouwnummer kan stallen. Ook wordt een (separaat gelegen) (algemene) ruimte voorzien waarin een nader te bepalen aantal scootmobielen kan worden gestald.

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 is 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 één van de informatiebijeenkomsten.

Voormalige saneringslocatie:
De locatie/grond waarop CEDAR & KRABI worden gerealiseerd, wordt voorafgaand aan de levering onder toezicht van het bevoegd gezag (Omgevingsdienst Midden- en West-Brabant) gesaneerd. De bouw start pas nadat het bevoegd gezag bevestigd heeft dat de sanering correct is uitgevoerd, inhoudende dat ter plaatse op een veilige en verantwoorde wijze gewoond, geleefd en geplant kan worden. Binnen de regelgeving/saneringstechnieken is het mogelijk dat op (een deel van) de locatie de dieper liggende vervuiling niet volledig wordt verwijderd maar voorzien wordt van een zgn. leeflaag. In dat geval wordt een laag van minimaal 1 meter (verontreinigde) grond verwijderd en vervangen door schone grond, zodanig dat er een grondsituatie ontstaat die geschikt is voor de beoogde bestemming c.q. geschikt voor bewoning. De locatie van de leeflaag wordt in dat geval ingemeten en vastgelegd middels een kadastrale aantekening. Op die manier blijft duidelijk, ook voor eventuele rechtsopvolgers/volgende bewoners, welk deel van de grond volledig geschoond is en waar een veilige leeflaag toegepast is.

VERENIGING ‘BLOSSEM BREDa’					
VVE KOMODO	VVE GOBI	VVE EDISON	VVE COPPER (MOBILITEITSHUB)	VVE CEDAR KRABI	
3.4	3.5	3.6	4.1	Algemene ruimte: (groene) binnenterrein tussen de gebouwen	
				(1) CEDAR 1 Parkvilla’s	(2) CEDAR 2 Starterswoningen
				(3) CEDAR 3 Starterswoningen	(4) KRABI Appartementen
				(5) Parkeercluster 3	
				9 grondgebonden woningen (bnr’s. C18 t/m C26)	9 grondgebonden woningen (bnr’s. C09 t/m C17)
				8 grondgebonden woningen (bnr’s. C01 t/m C08)	16 appartementen (algemeen) gemeenschappelijke fietsenberging/ scootmobielruimte (bnr’s. K100 t/m K115)
					51 parkeerplaatsen t.b.v. Cedar & Krabi, Bromo

INSTANDHOUDING BEELDKWALITEIT

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

- de bloembakken/ inrichting incl. beplanting aan de achterzijde van het appartementengebouw;
- het vrijhouden van relingen rond balkons en balustrades;
- het vrijhouden van de buitengevels;
- het in stand houden en onderhouden van het groendak.

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.) 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.

INSTANDHOUDING SOCIALE KOOPWONINGEN

Vanuit de gemeente Breda is een verplichting opgelegd om diverse appartementen aan te merken als sociale koopappartementen in de categorie midden of hoog. Dit correspondeert met de Doelgroepenverordening 2023 van de gemeente Breda. Mede voortkomend uit de afstemming en afspraken met de gemeente zal in de koopovereenkomsten van deze sociale koopappartementen het een aantal voorwaarden worden opgenomen. Dit ziet onder andere, maar niet uitsluitend op het volgende:

1. De te realiseren appartementen moeten gedurende een periode van minimaal vier jaar na eerste ingebruikname beschikbaar worden gehouden als sociale koopwoning in de subcategorie midden of hoog. In welke categorie een appartement valt volgt uit de koopovereenkomst. Hiermee wordt voldaan aan de voorwaarden van de 'Doelgroepenverordening Breda 2023' van de gemeente Breda;
2. De verkoop en doorverkoop van de te realiseren appartementen moet binnen een periode van vier jaar na eerste ingebruikname, uiterlijk binnen vier weken na het tekenen van de koopovereenkomst, schriftelijk aan het College van Burgemeester en Wethouders worden gemeld;

3. Een eigenaar van een appartement is verplicht het appartement gedurende voornoemde periode zelf te bewonen. Verhuur is niet toegestaan.

De notaris zal in de akte van levering van de betreffende appartementen een privaatrechtelijke beperking opnemen voor de instandhouding van deze afspraken met de gemeente, een en ander met ketting- en boetebeding.

EEN HUIS MET ZEKERHEID**GARANTIE- EN WAARBORGREGELING**

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

WAT BETEKENT DE GARANTIE- EN WAARBORGREGELING VOOR DE KOPER?

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

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

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

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

Bij het opstellen van de aannemingsovereenkomst wordt gebruik gemaakt van een modelcontract. Dit

biedt de zekerheid dat de afspraken tussen de koper en de aannemer evenwichtig zijn vastgelegd. Kortom: het kopen van een appartement met toepassing van een garantie- en waarborgregeling biedt jou als koper meer zekerheid!

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

STICHTING WAARBORGFONDS KOOPWONINGEN

SWK, voluit Stichting Waarborgfonds Koopwoningen, is in 1978 opgericht op initiatief van de Vereniging van Nederlandse Projectontwikkeling Maatschappijen (Neprom) en de Vereniging Grootbedrijf Bouwnijverheid (VGBouw). Bij SWK zijn de grootste en meest bekende 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 één van deze sessies zal bovendien de Vereniging van Eigenaars worden geactiveerd. Verder organiseert de aannemer een aantal kijkdagen, waarop je de mogelijkheid hebt om de bouwplaats en je toekomstige appartement te bezoeken en misschien wel de gelegenheid hebt om alvast kennis te maken met je toekomstige burens.

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

JOUW HUIS MET ZEKERHEID

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

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







CONTACTINFORMATIE

BETROKKEN PARTIJEN

PLANONTWIKKELING

Ontwikkelingscombinatie NBU / Maas-Jacobs B.V.

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



REALISATIE

Nederlandse Bouw Unie

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



CONSTRUCTIE

A.V.S. Engineering

Kroonstraat 26, Etten-Leur
076 501 00 70 | info@avs-engineering.nl
www.avs-engineering.nl



ARCHITECT

Studio AAAN

Westewagenstraat 60, Rotterdam
010 737 01 71 | studio@aaan.nl
www.aaan.nl



NOTARIS

E & L Notarissen

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



VORMGEVING

DMARC een reclamebureau

Breda / Goes
www.dmarc.nl



MAKELAARS

STORIMANS EN PARTNERS

Bart Kimenai

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



KIN MAKELAARS

Pascal de Wit

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



VAN DER SANDE

Patricia van de Wijer

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



DISCLAIMER

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

© April 2026 Ontwikkelingscombinatie NBU / Maas-Jacobs B.V.



Dit is een project van:



ONTWIKKELINGSCOMBINATIE
NBU / MAAS-JACOBS B.V.