

TECHNISCHE OMSCHRIJVING

*Welkom thuis in De Manege!
41 koopwoningen in Alblasserdam*

*Dijkwoningen, bouwnummer 01 en 02
Dijkappartementen, bouwnummer 03 t/m 05*

THUIS  **BOUWEN**  **.NL**

DE CREATIEVE, INSPIRERENDE VILLABOUWERS

www.thuisinbouwen.nl

INHOUDSOPGAVE

ALGEMENE PROJECTGEGEVENS.....	3
VOOR HET PROJECT GELDENDE ALGEMENE VOORWAARDEN.....	4
ALGEMEEN.....	4
UITGANGSPUNTEN.....	4
ENERGIELABEL.....	4
BENG.....	4
AANPASSINGEN AAN UW WONING DOOR BENG.....	4
BESLUIT BOUWWERKEN LEEFOMGEVING (BbI) BEGRIPPEN.....	5
MEER -EN MINDERWERK.....	5
TECHNISCHE OMSCHRIJVING EN TEKENINGEN.....	5
AANSLUIT- EN LEGESKOSTEN.....	5
VERZEKERINGEN.....	5
UITSLUITINGEN.....	5
OPLEVERINGS- EN ONDERHOUDSTERMIJN.....	6
BETALINGEN.....	6
RISICOVERREKENING.....	6
GARANTIES.....	6
ONDERHOUD.....	6
PRIVACY.....	6
KIJKMOMENTEN.....	6
BOUWOMSCHRIJVING WONING.....	7
PEIL EN UITZETTEN.....	8
GRONDWERK.....	8
RIOLERING.....	8
BESTRATING.....	8
TERREININVENTARIS.....	9
SONDERING & FUNDERING.....	9
BETONWERK.....	9
VLOEREN.....	9
METALEN CONSTRUCTIES.....	10
WANDEN EN GEVELS.....	10
HOUTEN (DRAAG)CONSTRUCTIES.....	11
KANALEN.....	11
BUITENKOZIJNEN, RAMEN EN DEUREN.....	11
BINNENKOZIJNEN EN DEUREN.....	12
TRAPPEN.....	12
DAKBEDEKKINGEN.....	13
DAKKAPEL.....	13
DAKRAAM.....	13
THERMISCHE ISOLATIE.....	13
STUKADOORSWERK.....	14
TEGELWERK EN VENSTERBANKEN.....	14
DEKVLOEREN.....	14
BINNENINRICHTING EN AFBOUWTIMMERWERK.....	14
BEGLAZING.....	15
SCHILDERWERK.....	15
DAKGOTEN.....	15
BINNENRIOLERING.....	16
WATERINSTALLATIES.....	16
SANITAIR.....	17
VERWARMINGSINSTALLATIE.....	18
MECHANISCHE VENTILATIE MET WARMTE TERUGWINNING.....	19
ELEKTRISCHE INSTALLATIE E.D.....	20
AFWERKSTAAT DIJKWONING, BNR. 01 en 02.....	21
AFWERKSTAAT ALGEMENE RUIMTEN APPARTEMENTEN.....	23
AFWERKSTAAT DIJKAPPARTEMENT BOUWNUMMER 03.....	24
AFWERKSTAAT DIJKAPPARTEMENT BOUWNUMMER 04.....	26
AFWERKSTAAT DIJKAPPARTEMENT BOUWNUMMER 05.....	28

TECHNISCHE OMSCHRIJVING

De Manege - Bouwnummer 01 t/m 05 te Alblasserdam

Versie 22-05-2026

2 / 29

ALGEMENE PROJECTGEGEVENS

<i>Verkoop:</i>	Steef Makelaars Alblasserdam B.V. Dam 69 2951 GA ALBLASSERDAM Telefoon: (078) 699 13 44 Email: info@steef.nl
<i>Ontwikkelaar:</i>	BAUh projectontwikkelaars Mijlweg 2 3295 KH 'S-GRAVENDEEL Telefoon: (078) 673 90 99 Email: info@bauh.nl
<i>Ontwerp:</i>	Toba architecten Marktstraat 7 2411 BE BODEGRAVEN Telefoon: (0172) 63 17 50 Email: info@toba.nl
<i>Verkoopadvies:</i>	ThuisinBouwen Bouw & Ontwikkeling B.V. Energieweg 17 4231 DJ MEERKERK Telefoon: (0183) 35 13 34 Email: info@thuisinbouwen.nl
<i>Bouwpartner:</i>	Bot & van der Ham Bouw & Ontwikkeling B.V. Energieweg 17 4231 DJ MEERKERK Telefoon: (0183) 35 13 34 Email: info@thuisinbouwen.nl



BAUh
Projectontwikkelaars



THUIS IN BOUWEN .NL
DE CREATIEVE, INSPIREERENDE VILLABOUWERS

THUIS IN BOUWEN .NL
DE CREATIEVE, INSPIREERENDE VILLABOUWERS

TECHNISCHE OMSCHRIJVING

De Manege - Bouwnummer 01 t/m 05 te Alblasserdam

Versie 22-05-2026

3 / 29

VOOR HET PROJECT GELDENDE ALGEMENE VOORWAARDEN

ALGEMEEN

Deze technische omschrijving is nauwkeurig en met zorg samengesteld. Desondanks wordt een voorbehoud gemaakt ten aanzien van architectonische, kleur-, bouwtechnische en constructieve wijzigingen, aanvullende eisen en wensen van overheden, welstandcommissie, nutsbedrijven en de verkrijger, deze zijn verrekenbaar. Tevens wordt het recht voorbehouden voor het aanbrengen van wijzigingen in toegepaste materialen en afwerking, welke geen afbreuk doen aan de kwaliteit en /of waarde van de woning. In materialen kunnen kleurnuance verschillen voorkomen ten opzichte van bemonstering en ten opzichte van partijleveringen. Dit zal geen der partijen enig recht geven tot het vragen van vergoeding van mindere of meerdere kosten. Aan eventueel opgenomen Artist Impressions, situatietekeningen, teksten, schetsen, etc. in de verkoopdocumentatie kunnen geen rechten worden ontleend.

UITGANGSPUNTEN

Op het werk zijn van toepassing, voor zover in deze technische omschrijving niet anders bepaald, de navolgende uitgangspunten:

- Eisen overheid conform Besluit Bouwwerken Leefomgeving en gemeentelijke bouwverordening
- Keuringseisen KOMO, KIWA en KEMA
- Bijna Energie Neutraal Gebouw (BENG)
- De voor de omgevingsvergunning, activiteit Bouw benodigde tekeningen en bouwbesluitberekeningen incl. de aanvraag omgevingsvergunning, activiteit Bouw
- De voor de omgevingsvergunning, activiteit Bouw en de bouw van de woningen benodigde constructietekeningen, constructieberekeningen en installatietekeningen
- Woningborg Garantie- en Waarborgregeling

ENERGIELABEL

Bij de oplevering van uw woning ontvangt u een Energielabel. Het Energielabel geeft het 'te verwachten gebouw-gebonden energiegebruik' aan. Het gaat daarbij om de hoeveelheid energie die nodig is voor de verwarming en koeling van de woning, de productie van warm tapwater en ventilatie minus de opgewekte elektrische energie van de pv-panelen. Voor de berekening wordt uitgegaan van een gemiddeld aantal bewoners, gestandaardiseerd bewonersgedrag en standaard klimaatgegevens.

BENG

Om het energiegebruik terug te dringen, heeft de overheid sinds begin 2021 in de bouwregelgeving de zogenaamde BENG ingevoerd. BENG staat voor Bijna Energieneutraal Gebouw en is een uitdrukking van de energieprestatie van een gebouw.

Het Energielabel voor woningen geeft met de klassen A+++ (groen, zeer zuinig) tot en met G (rood, zeer onzuinig) aan hoe energiezuinig een woning is in vergelijking met soortgelijke woningen.

Uw nieuwe woning wordt gebouwd volgens de wettelijke BENG eis. Uw woning is voorlopig geclassificeerd met een Energielabel A+++ als Bijna Energie Neutraal Gebouw (BENG). Indien noodzakelijk kunnen wij u voor het verkrijgen van een financiering het voorlopige Energielabel verstrekken.

AANPASSINGEN AAN UW WONING DOOR BENG

De definitieve waardering van het Energielabel is afhankelijk van mogelijke wijzigingen in normen en de door u gekozen opties voor uw woning. Aan de hand van deze gegevens wordt het definitieve Energielabel (voor of na oplevering) vastgesteld. De keuze van een optionele uitbouw, dakkapel, dakraam, etc. kan een nadelige invloed hebben op de BENG berekening van uw woning, de gestelde eisen van het 'te verwachten gebouw-gebonden energiegebruik'.

Mogelijk zijn hiervoor aanvullende maatregelen nodig om te kunnen voldoen aan de wettelijke BENG eis. Voor uw woning wordt een officieel Energielabel afgegeven. Het Energielabel wordt afgemeld bij de Rijksdienst voor Ondernemend Nederland (RVO). Dit betekent dat de gegevens worden opgenomen in het landelijk gegevensbestand en worden geregistreerd bij derden, zoals voorgeschreven in de BRL 9500-W. Wij zorgen ervoor dat het Energielabel wordt opgesteld en afgegeven wordt door een gecertificeerd adviseur.

De certificatie-instelling kan een controleonderzoek uitvoeren. Indien hieraan door de bewoner geen medewerking wordt verleend wordt het Energielabel verwijderd uit het landelijke gegevensbestand van afgemelde energie labels.

TECHNISCHE OMSCHRIJVING

De Manege - Bouwnummer 01 t/m 05 te Alblasserdam

Versie 22-05-2026

4 / 29

BESLUIT BOUWWERKEN LEEFOMGEVING (Bbl) BEGRIPPEN

Sinds het Bouwbesluit 2012, de voorganger van het Bbl, komen ruimteomschrijvingen, zoals slaapkamer en woonkamer, niet meer voor. Deze zijn vervangen door bouwbesluitbegrippen. Om het voor u begrijpelijk te houden zijn in de verkoopdocumentatie en tekeningen de oude ruimteomschrijvingen aangehouden. De ruimteomschrijving en de bouwbesluitbegrippen zijn hieronder weergegeven, zodat deze technische omschrijving leesbaarder wordt.

Ruimte omschrijving	Bbl-begrip
Woonkamer, keuken, slaapkamers	Verblijfsruimte*
Berging	Bergingsruimte*/**
Badkamer	Badruimte*
Toilet	Toiletruimte*
Hal, overloop	Verkeersruimte*
Vliering, zolder(kamer(s)), hobbyruimte	Onbenoemde ruimte*
Meterkast	Meterruimte*

* Voor zover deze ruimten voldoen aan de eisen van het Bouwbesluit

** Bergingsruimte is niet geschikt voor het stallen van gemotoriseerde voertuigen

MEER -EN MINDERWERK

Als u gekozen heeft voor meer- en/of minderwerk bevestigen we schriftelijk de gemaakte afspraken in de meer- en minderwerkopdracht. Hier staat ook in of het meer- en minderwerk leidt tot meer werkbare dagen. De wijze waarop u het meer- en/of minderwerk betaalt, staat in de aannemingsovereenkomst.

Het kan zijn dat niet al uw wensen met betrekking tot meer- en minderwerk mogelijk zijn. Dit kan komen door eisen en adviezen vanuit de van toepassing zijnde Woningborg Garantie- en Waarborgregeling, het Bouwbesluit of het stadium van werkvoorbereiding of uitvoering waarin we ons bevinden.

TECHNISCHE OMSCHRIJVING EN TEKENINGEN

Als er verschillen zijn tussen deze technische omschrijving en wat er in de verkoopdocumentatie en tekeningen staat, is deze technische omschrijving leidend. Ongeacht hetgeen overigens in deze technische omschrijving is bepaald, gelden onverkort de bepalingen uit de Garantie- en waarborgregeling en de modelovereenkomst zoals gehanteerd en voorgeschreven door Woningborg. Ingeval enige bepaling in deze technische omschrijving daarmee onverenigbaar mocht zijn c.q. nadeliger mocht zijn voor de verkrijger, prevaleren onverkort steeds de bovengenoemde bepalingen van Woningborg.

AANSLUIT- EN LEGESKOSTEN

In de aanneemsom zijn de kosten voor aanleggen en aansluiten van elektriciteit en water opgenomen. De rioleringen worden aangesloten op de uitleggers van het gemeenteriool of open water (e.e.a. afhankelijk van de gemeentelijke bepalingen).

De eventuele kosten voor ingebruikstelling van elektriciteit, water en riolering is opgenomen.

Indien een media aansluiting op de projectgrenzen aanwezig en kosteloos beschikbaar is ten tijde van de aanvraag via mijn aansluiting.nl, wordt de aansluiting tot in de meterkast ingevoerd.

De coördinatie en begeleiding van de aanvraag van de diverse aansluitingen wordt door ThuisinBouwen verzorgd. De leveringscontracten voor energie, water en media dient u zelf aan te vragen en af te sluiten.

VERZEKERINGEN

De bouw wordt tot aan de oplevering verzekerd onder de dekking van een zogenaamde Construction All Risk (CAR) verzekering.

UITSLUITINGEN

Eventuele aanvullende voorzieningen, welke voortvloeien uit wettelijke of uit overheidswege hogere gestelde eisen, zijn inbegrepen, deze kunnen echter invloed hebben op de aan u verstrekte tekeningen en/of technische omschrijving. U wordt (indien van toepassing) middels een erratum op de hoogte gesteld.

TECHNISCHE OMSCHRIJVING

De Manege - Bouwnummer 01 t/m 05 te Alblasserdam

Versie 22-05-2026

5 / 29

OPLEVERINGS- EN ONDERHOUDSTERMIJN

In de aannemingsovereenkomst staat vermeld binnen hoeveel werkbare werkdagen wij uw huis moeten opleveren. Dit kan iets afwijken als meer tijd nodig is voor de bouw door de meerwerkopties die u gekozen heeft. Na de opleveringsdatum geldt een onderhoudstermijn van zes maanden.

BETALINGEN

De aanneemsom betaalt u in termijnen. Het aantal termijnen en moment van betaling staan in de aannemingsovereenkomst.

RISICOVERREKENING

Risicoverrekening is niet van toepassing. De overeengekomen prijsaanbieding staat vast. Een eventuele wijziging in het btw-tarief wordt wel verrekend (volgens artikel 52 van de Wet op de omzetbelasting 1968).

GARANTIES

Op dit project is de Woningborg Garantie- en Waarborgregeling 2024 van toepassing. U krijgt een certificaat als bewijs. Deze garantie biedt een afbouwwaarborg en herstelwaarborg. Dat wil zeggen dat u ervan verzekerd bent dat de woning wordt afgebouwd volgens alle gemaakte afspraken en bouwkundige kwaliteit. Kijk op de [website van Woningborg](#) voor meer informatie.

ONDERHOUD

Om optimaal te profiteren van de garantie die we bieden, zijn onderhoudsinspecties en onderhoudswerkzaamheden overeenkomstig Woningborggarantie bijlage A verplicht uit te voeren. Voor sommige werkzaamheden is het noodzakelijk dat u een specialistisch bedrijf opdracht geeft. We adviseren u om zelf (aantoonbaar) bij te houden welke onderhoudswerkzaamheden zijn uitgevoerd.

PRIVACY

Persoonsgegevens worden verwerkt, welke ThuisinBouwen benodigd hebben in het kader van het uitvoeren van de werkzaamheden. Omdat wij zorgvuldig met uw persoonsgegevens om willen gaan, hanteren wij hiervoor de richtlijnen welke zijn opgesteld volgens de Wet Bescherming Persoonsgegevens en Algemene Verordening Gegevensbescherming.

Dit wil in het kort zeggen dat wij uw persoonsgegevens en de adresgegevens verwerken, van de woning die door ons gerealiseerd gaat worden en die verkregen zijn uit de ((koop-/) aannemings-) overeenkomst die wij met u gesloten hebben.

Uw persoonsgegevens worden door ons verwerkt om;

- Het uitvoeren van het in uw opdracht gegeven of op uw verzoek gevraagde informatie voor het realiseren van uw woning en hierover contact met u te kunnen onderhouden;
- Het kunnen informeren en/of indien opgenomen in een overeenkomst uit uw naam opdracht geven aan onderaannemers en onderaannemers in de gelegenheid te stellen om contact met u te kunnen opnemen;
- Het uitvoeren van de onderhoudsverplichting na realisatie van de woning;
- Om met u in contact te kunnen treden en te reageren op door u gestelde vragen;
- Om te voldoen aan wettelijke verplichtingen.

Tevens willen wij u informeren dat wij mogelijk gebruik maken van beeldmateriaal van u en uw woning voor journalistieke en informatieve doeleinden.

KIJKMOMENTEN

U bent natuurlijk ontzettend nieuwsgierig naar hoe mooi uw huis wordt. Omdat we het leuk vinden de hoogtepunten met u te delen organiseren wij tijdens de bouw kijkmomenten. Zo kunt u met eigen ogen zien hoe ver de bouw gevorderd is. Het is niet toegestaan om zelf de bouwplaats te betreden. Tijdens de bouw van uw woning kan de woning opengesteld en gebruikt worden voor marketingdoeleinden.

TECHNISCHE OMSCHRIJVING

De Manege - Bouwnummer 01 t/m 05 te Alblasserdam

Versie 22-05-2026

6 / 29

BOUWOMSCHRIJVING WONING

OPLEVERING

Minimaal twee weken voor de oplevering krijgt u van ons schriftelijk de datum en het tijdstip van de oplevering door. Gedurende de bouw informeren wij u periodiek over de prognose van de eindoplevering.

Hiervoor hanteren we het onderstaande communicatieprotocol rondom de prognose van oplevering:

- **Communicatie moment 1:**
In de gehele periode vanaf startbouw tot wanneer de woning(en) wind- en waterdicht is/ zijn communiceren wij een kwartaal prognose.
- **Communicatie moment 2:**
Nadat de woning(en) wind- en waterdicht zijn tot wanneer de NUTS (huis)aansluitingen en stuc- spuit- en tegelwerk gereed is/ zijn communiceren wij een prognose op 2 maanden (voorbeeld: januari/ februari).
- **Communicatie moment 3:**
Nadat de NUTS (huis)aansluitingen en stuc- spuit- en tegelwerk in de woning(en) gereed is/ zijn communiceren wij een prognose op 1 maand (voorbeeld: Januari).
- **Communicatie moment 4** – Uitnodiging voor-oplevering*:
Uiterlijk 2 weken (indien mogelijk eerder) nodigen wij u schriftelijk uit voor de voor-oplevering van uw woning.
- **Communicatie moment 5** – uitnodiging definitieve oplevering** (sleuteloverdracht):
Uiterlijk 2 weken (indien mogelijk eerder) voor de eindoplevering nodigen wij u officieel uit.

DISCLAIMER

Tijdens de bouw van uw woning zijn wij afhankelijk van meerdere factoren waar niet altijd door ons invloed kan worden uitgeoefend. Zo zijn wij afhankelijk van de beschikbaarheid van materialen, onderaannemers, nutspartijen, civiele werkzaamheden, het weer, etc.

Ten tijde van de bouw worden alleen het bovenstaande communicatieprotocol, ter indicatie, opleverprognoses gegeven. Hieraan zijn geen rechten te ontleen.

TOELICHTING

** Tijdens de vooroplevering bieden wij de gelegenheid om de woning (op eigen gelegenheid) te inspecteren. Dit is te vergelijken met een kijkmiddag, met als concreet verschil dat wij u verzoeken om nu specifiek uw bevindingen te noteren. De vooroplevering kunt u, evenals de inspectie bij de definitieve oplevering, doen op basis van een visuele inspectie. Dat wil zeggen dat wat u ziet moet kloppen. Er wordt niet gecontroleerd of apparaten/ installatie en/ of elektrapunten werken.*

*** Tijdens de definitieve oplevering wordt de complete woning samen met u visueel geïnspecteerd/ gecontroleerd. Een medewerker van het bouwbedrijf begeleidt u hierbij. Als u wenst, kunt u zich bij de oplevering ook laten bijstaan door bijvoorbeeld een inspecteur van Vereniging Eigen Huis of eventueel een andere vergelijkbare onafhankelijke instantie. Hierna wordt aan u de sleutel van uw woning overhandigd en is de woning formeel aan u overgedragen.*

TECHNISCHE OMSCHRIJVING

De Manege – Bouwnummer 01 t/m 05 te Alblasserdam

Versie 22-05-2026

7 / 29

PEIL EN UITZETTEN

MAATVOERING

De maten op de tekening staan in millimeters, tenzij anders aangegeven. Als de maatvoering tussen wanden wordt aangegeven, is nog geen rekening gehouden met enige wandafwerking en de benodigde constructieve wanddikte.

Binnenmaten kunnen afwijken. Neem geen risico. Voordat u kasten, keuken of raamdecoratie gaat bestellen, meet de betreffende ruimte dan in of laat deze inmeten. Dat kan tijdens een van de laatste kijkdagen op de bouw.

GRONDWERK

ALGEMEEN

Aan- en afvoeren van grond is niet in de aanneemsom opgenomen. Eventueel vrijkomende grond vanuit de door u gekozen ruimte vergrotende opties, zal zover mogelijk worden verspreid over de kavel. Indien dit niet mogelijk is, zal deze op een depot op de kavel worden achtergelaten, of tegen betaling worden afgevoerd.

GRONDWERK TEN BEHOEVE VAN DE WONING

Uw woning wordt voorzien van een kruipruimte waarin een zandlaag is aangebracht.

GRONDWERK TEN BEHOEVE VAN DE RIOLERING

Voor de schoon- en vuilwater riolering worden de nodige graafwerkzaamheden uitgevoerd. De uitlopers van de riolering worden in zand aangelegd en op de erfgrens aangesloten op de door derden aangelegde uitlopers van het gemeenteriool. Aanvullingen worden verricht met uitgekomen grond.

TUIN/ MANDELIG GEBIED

De tuin/ het mandelig gebied wordt ontdaan van bouwvuil/ puin, in de bovenste 30 cm (zogenaamd geroerd grondpakket). Op delen van de kavels waar de bouwpartner geen werkzaamheden heeft gehad of verricht, controleert de bouwpartner enkel op bouwvuil/ -puin wat zichtbaar op maaiveldniveau aanwezig is.

Er wordt geen teelaarde in de tuin aangebracht. Tuinaanleg is buiten de aanneemsom.

RIOLERING

ALGEMEEN

De riolering wordt aangesloten op de op de erfgrans aanwezige uitlopers van het gescheiden gemeenteriool. De hemelwaterafvoer (schoonwater) zal conform voorschriften gemeente aangesloten worden op de uitlopers van het gescheiden gemeenteriool en vervolgens afgevoerd worden naar open water.

RIOLERING (SCHOONWATER)

De hemelwaterafvoeren van de dijkappartementen en dijkwoningen worden volledig uitgevoerd in PVC, ø 80 mm in de kleur PVC naturel.

RIOLERING (VUILWATER)

De sanitaire ruimten, de keuken, en techniekruimte(-n) (c.q. opstelplaats warmtepomp, condens afvoer WTW-unit (condensafvoer) en wasmachine) worden voorzien van riolering. Deze worden uitgevoerd in PVC compleet met alle benodigde hulpstukken.

BESTRATING

BESTRATING

Inrichting en bestrating ten behoeve van de kavels en entree is niet opgenomen in de aanneemsom. Straatwerk nabij de hoofdentree en het mandelig gebied van de dijkappartementen, bouwnummer 03 t/m 05, (als omschreven in de koopovereenkomst) wordt door de civiele aannemer aangebracht. Ter plaatse van de entree deur van de dijkwoningen, bouwnummer 01 en 02, wordt een betonnen staptegel van 40 x 60 cm voorzien.

TECHNISCHE OMSCHRIJVING

De Manege - Bouwnummer 01 t/m 05 te Alblasserdam

Versie 22-05-2026

8 / 29

TERREININVENTARIS

ALGEMEEN

Terreininventaris en erfafscheidingen (een en ander conform situatietekening) zijn niet opgenomen in de aanneemsom. Eventuele hagen, hekwerken en erfafscheidingen (als omschreven in de koopovereenkomst) worden door de civiele aannemer aangebracht.

PREFAB BERGING DIJKWONINGEN BOUWNUMMER 01 EN 02

Op de kavel van de dijkwoningen, bouwnummer 01 en 02, wordt een ongeïsoleerde prefab berging geplaatst met een prefab fundatieplaat, deze fundatieplaat is ook de vloer van de berging. Aan de buitenzijde is de prefab berging bekleed met onbehandeld Zweeds rabat, conform standaard levering leverancier.

De prefab berging is voorzien van een enkele bergingsdeur met borstwering in de kleur brons, RAL 8000, voorzien van stormketting. De cilinder is gelijksluitend aan de overige deuren van de woning. De elektra in de berging is conform afwerkstaat, in opbouw, in de standaarduitvoering van de leverancier van de prefab berging. Het dak is voorzien van een bitumen/ EPDM dakbedekking (keuze aannemer). De PVC hemelwaterafvoer loost op het maaiveld.

SONDERING & FUNDERING

SONDERING

Voor het bepalen van de wijze van funderen worden er sonderingen uitgevoerd en een funderingsadvies uitgebracht.

PAALFUNDERING

De funderingspalen/ hei-methode zal volgen uit het funderingsadvies.

BETONWERK

FUNDERING, KEERWANDEN, BETONWANDEN

De fundering, keerwanden en betonwanden worden uitgevoerd als in het werk gestorte betonfundering en betonwanden met de nodige wapening. Dit wordt gedaan volgens de uitwerking en berekening van de constructeur.

VLOEREN

SYSTEEMVLOEREN

Positie	Type systeemvloer	Extra toevoeging
<i>Souterrain en liftput vloer Dijkappartementen 03 t/m 05</i>	<i>In het werk gestorte betonvloer 250mm (dikte conform opgaaf constructeur)</i>	
<i>Begane grondvloer Dijkappartement 03</i>	<i>Breedplaatvloer 280mm (dikte conform opgaaf constructeur)</i>	<i>Aan onderzijde voorzien van isolatie $R_{c} \geq 3,7 \text{ m}^2\text{K/W}$.</i>
<i>1^{ste} verdiepingsvloer Dijkappartementen 04</i>	<i>Breedplaatvloer 280mm (dikte conform opgaaf constructeur)</i>	<i>Aan plafondzijde V-naden in het zicht</i>
<i>2^{de} verdiepingsvloer Dijkappartementen 05</i>	<i>Breedplaatvloer 280mm (dikte conform opgaaf constructeur)</i>	<i>Aan plafondzijde V-naden in het zicht</i>
<i>Begane grondvloer Dijkwoningen 01 en 02</i>	<i>Geïsoleerde kanaalplaatvloer 200mm + 140mm isolatie (dikte conform opgaaf constructeur)</i>	<i>Voorzien van isolatie $R_{c} \geq 3,7 \text{ m}^2\text{K/W}$.</i>
<i>1^{ste} verdiepingsvloer Dijkwoningen 01 en 02</i>	<i>Breedplaatvloer 300mm (dikte conform opgaaf constructeur)</i>	<i>Aan plafondzijde V-naden in het zicht</i>
<i>2^{de} verdiepingsvloer Dijkwoningen 01 en 02</i>	<i>Breedplaatvloer 300mm (dikte conform opgaaf constructeur)</i>	<i>Aan plafondzijde V-naden in het zicht</i>
<i>Prefab balkonvloeren Dijkappartementen en woningen Bouwnummer 01 t/m 05</i>	<i>Prefab betonvloer (dikte volgens opgave leverancier)</i>	
<i>Verlaagde plafonds Dijkappartement 05</i>	<i>Verlaagde plafonds als aangegeven op tekening onder houten balklaag in kap (dikte volgens opgave kapleverancier)</i>	<i>Aan plafondzijde afgewerkt met gipsplaten</i>

TECHNISCHE OMSCHRIJVING

De Manege - Bouwnummer 01 t/m 05 te Alblasserdam

Versie 22-05-2026

9 / 29

Voor toegang tot de kruipruimten wordt er ter plaatse van de voordeur van de dijkwoningen bouwnummer 01 en 02 een kruipluik aangebracht. In de kruipluikomranding wordt een kruipluik aangebracht van vochtbestendige cementvezelplaat, met naad- en kierdichting, ingelaten ring en voorzien van isolatie.

METALEN CONSTRUCTIES

ALGEMEEN

Indien en voor zover uit de constructieberekening noodzakelijk blijkt, worden stalen balken, spanten, kolommen en lateien toegepast. Dit kan leiden tot afwijkingen ten opzichte van de verkooptekening. Aanvullende staalconstructies zijn niet voorzien.

TRAPLEUNINGEN EN HEKWERKEN TRAPPENHUIS

De hekwerken, ten behoeve van de prefab betonnen bordestrap in het trappenhuis van de dijkappartementen van de begane grond t/m de 2^{de} verdieping, worden uitgevoerd in stripstaal 50 x 10mm in de kleur brons RAL 8000. De trapleuningen (muurzijde) worden uitgevoerd in stripstaal 50 x 10mm in de kleur wit RAL 9010.

BALUSTRADE BALKONS, FRANS BALKONS EN STALEN TRAPPEN

De balkons, Frans balkons en buitentrappen worden voorzien van een balustrade uitgevoerd stripstaal 50 x 10mm in de kleur brons RAL 8000, lijkend op geveltekeningen.

PRIVACYSCHERM

Op het balkon van de dijkwoningen met bouwnummer 01 en 02 wordt een privacy scherm geplaatst, uitgevoerd in mat veiligheidsglas in een aluminium kader in aluminiumkleur, lijkend op geveltekeningen.

WANDEN EN GEVELS

ALGEMEEN

Om de spouwmuren goed te kunnen ventileren worden in de spouwmuur stootvoegen opengehouden. De spouwmuren worden voorzien van spouwankers. De plaats van dilataties wordt bepaald aan de hand van het advies van de Nederlandse Baksteen Industrie. Onder de kozijnen welke aansluiten op het maaiveld worden vezelcement kantplanken aangebracht. Als het buitenkozijn niet direct onder een overstek wordt geplaatst, worden boven de buitenkozijnen lateislabben met vast profiel aangebracht. Waar het dak aansluit tegen opgaand metselwerk wordt loodvervanger aangebracht. Als er volgens tekenwerk metselwerk aanwezig is wordt boven de buitengevelkozijnen een rollaag aangebracht, zie geveltekeningen.

Omschrijving	Materiaal	Kleur
Metselwerk opgaand werk	Gebakken klei	Genuanceerd roodbruin HV WF - wildverband, zie geveltekeningen
Rollagen	Gebakken klei	Genuanceerd roodbruin HV WF - staand verband, zie geveltekeningen
Pointeren (voegen)	Zand en cement	Enci standaard grijs Tot ± 5 mm terug liggend doorgestreken gevoegd
Inmetselen gedenksteen	Bestaande gedenksteen inmetselen in voorgevel	Bestaand, goudkleurig
Wandafwerking dakterras 2 ^{de} verdieping bouwnummer 05	Volkernplaat op regelwerk	Naturel
Gevelbekleding dakkapellen 2 ^{de} verdieping	Zink	Naturel
Raamdorpels	Prefabbeton	Licht grijs, naturel, zie geveltekening
Ornamentkader entree deuren	Prefabbeton	Licht grijs, naturel, zie geveltekening
Entreelufigel dijkappartementen	Prefabbeton	Licht grijs, naturel, zie geveltekening
Nestkasten gierzwaluw	Prefabbeton	Licht grijs, naturel, 4 stuks op de linker zijgevel van de dijkwoning bouwnummer 01, zie geveltekening
Muurafdekkers topgevels	Aluminium	Bronskleur, RAL 8000
Postkasten	Aluminium	Bronskleur, RAL 8000, verwerkt in kozijn naast entree appartementen
Huisnummerbordje	Standaard leverancier	Wit bordje met zwarte nummers, naast voordeur appartementen

TECHNISCHE OMSCHRIJVING

De Manege - Bouwnummer 01 t/m 05 te Alblasserdam

Versie 22-05-2026

10 / 29

DRAGENDE BINNENWANDEN

De dragende binnenwanden en binnenspouwbladen zijn van kalkzandsteen, dikte conform opgave constructeur.

NIET DRAGENDE BINNENWANDEN

De niet dragende binnenwanden worden uitgevoerd in gipsblokken met een dikte van 7 of 10 cm.

METSELWERK LATEIEN

Ter plaatse van de muuropeningen in het gevelmetselwerk worden boven de gevelkozijnen, waar constructief benodigd, stalen thermisch verzinkte lateien en/of murfor aangebracht.

LATEIEN BINNENMUREN

Ter plaatse van de muuropeningen in de dragende binnenmuren, worden boven de openingen, waar constructief benodigd versterkte vloerstroken, stalen gemeneide- of betonlateien aangebracht, conform opgave constructeur. Waar een prefab betonlatei constructief niet benodigd is, zal een geïsoleerd dicht houten paneel constructie als onderdeel van het kozijn worden voorzien.

HOUTEN (DRAAG)CONSTRUCTIES

HELLEND DAK

Het prefab dak bestaat uit geïsoleerde dak elementen met een $R_{c} \geq 6,3 \text{ m}^2\text{K/W}$ die aan de binnenzijde wordt afgewerkt met een bruingroene spanoplaat. De elementnaden van het prefab dak worden afgewerkt met de af fabriek meegeleverde houten latten/ stroken. Constructief noodzakelijke kreupele stijlconstructies en knieschotten worden samengesteld van regelwerk waartegen bruingroene spanoplaat wordt aangebracht. In de knieschotten wordt maximaal 1 inspectieluik per dijkwoning 01 en 02 en dijkappartement 05 aangebracht.

PLATTE DAK ONGEÏSOLEERDE PREFAB BERGING BOUWNUMMER 01 EN 02

Het dakbeschot van de berging bestaat uit een geschaafde houten balklaag met een spanoplaat dakbeschot zonder isolatie. De platte daken worden op voldoende afschot gelegd naar de hemelwaterafvoer(-en).

KANALEN

DAK DOORVOER

In het dakvlak worden dak doorvoeren aangebracht voor beluchting van de riolering en de mechanische balans ventilatie (WTW).

BUITENKOZIJNEN, RAMEN EN DEUREN

BUITENKOZIJNEN EN -RAMEN

De gevelkozijnen en draaiende delen zijn uitgevoerd in hout in de kleur brons RAL 8000, en ter plaatse van de buitendeurkozijnen en peilkozijnen worden onderhoudsarme onderdorpels geplaatst, onder de peilkozijnen komen vezelcement kantplanken. Het raamkozijn van de badkamer van de dijkwoningen, bouwnummer 01 en 02, wordt voorzien van houten sierluiken in de kleur ombergrijs RAL 7022.

BUITENDEUREN

- Entreedeur hoofdentree dijkappartementen in de kleur brons RAL 8000, uitgevoerd volgens tekening als standaard leveringsprogramma leverancier, lijkend op geveltekeningen (voorzien van standaard hang- en sluitwerk van de leverancier).
- Twee stuks enkele entreeduren ten behoeve van toegang naar bergingen in de kleur brons RAL 8000, uitgevoerd volgens tekening als standaard leveringsprogramma leverancier, lijkend op geveltekeningen (voorzien van standaard hang- en sluitwerk van de leverancier).
- Sectionaaldeur ten behoeve van de berging van dijkappartement bouwnummer 03 in de kleur brons RAL 8000 uitgevoerd volgens tekening als standaard leveringsprogramma leverancier, lijkend op geveltekeningen (elektrisch bediend, voorzien van standaard hang- en sluitwerk van de leverancier).
- Voordeur van de dijkwoningen 01 en 02 in de kleur brons RAL 8000, uitgevoerd volgens tekening als standaard leveringsprogramma leverancier, lijkend op geveltekeningen (voorzien van brievenbus en standaard hang- en sluitwerk van de leverancier).
- Voordeur dijkappartementen 03 t/m 05 in de kleur wit RAL 9010, uitgevoerd volgens tekening als standaard leveringsprogramma leverancier (voorzien van spion en standaard hang- en sluitwerk van de leverancier).

TECHNISCHE OMSCHRIJVING

De Manege – Bouwnummer 01 t/m 05 te Alblasserdam

Versie 22-05-2026

11 / 29

- Enkele deur bergruimte dijkappartementen 03 t/m 05 in de kleur wit RAL 9010, uitgevoerd volgens tekening als standaard leveringsprogramma leverancier (voorzien van standaard hang- en sluitwerk van de leverancier).
- Enkele achterdeur (naar balkon bouwnummer 01 t/m 05 + 2x naar loggia bouwnummer 03 en 04) in de kleur brons RAL 8000, uitgevoerd volgens tekening als standaard leveringsprogramma leverancier, lijkend op geveltekeningen (voorzien van standaard hang- en sluitwerk van de leverancier).
- Enkele deur met borstwering van de prefab berging (bouwnummer 01 en 02) in de kleur brons RAL 8000, uitgevoerd volgens tekening als standaard leveringsprogramma leverancier, lijkend op geveltekeningen (voorzien van stormketting en standaard hang- en sluitwerk van de leverancier).

HANG- EN SLUITWERK GEVELKOZIJNEN

Al het hang- en sluitwerk voor de gevelkozijnen voldoet minimaal aan de eisen gesteld in het Bouwbesluit (weerstandsklasse 2 conform politiekeurmerk). De sloten in de buitendeuren (met uitzondering van de bergingsdeur) zijn gelijksluitende cilindersloten met meerpuntsluitingen, voorzien van kerntrekbeveiliging. De raamboompjes zijn volgens standaard leveringsprogramma leverancier.

BINNENKOZIJNEN EN DEUREN

BINNENDEURKOZIJNEN DIJKWONINGEN BOUWNUMMER 01 EN 02

De binnendeurkozijnen zijn van plaatstaal met bovenlichten (met uitzondering van het binnendeurkozijn naar de technische ruimte op de 2^{de} verdieping (zolder)). De kozijnen worden fabrieksmatig in de kleur wit, RAL 9010 bewerkt.

BINNENDEURKOZIJNEN DIJKAPPARTEMENTEN BOUWNUMMER 03 T/M 04

De binnendeurkozijnen zijn van plaatstaal met bovenlichten. Deze kozijnen worden fabrieksmatig in de kleur wit, RAL 9010 bewerkt.

BINNENDEURKOZIJNEN DIJKAPPARTEMENTEN BOUWNUMMER 05

De binnendeurkozijnen zijn van plaatstaal zonder bovenlichten. Deze kozijnen worden fabrieksmatig in de kleur wit, RAL 9010 bewerkt.

BINNENDEUREN

De binnendeuren zijn vlakke opdek binnendeuren van 930 mm x 2.315 mm (tenzij anders op tekening vermeld) en zijn fabrieksmatig afgelakt in Alpine-wit (RAL 9010). Onder de binnendeuren komen geen stofdorpels. Onder de binnendeuren wordt een vrije ruimte gelaten boven de dekvloer van ± 25 mm voor het vrij draaien van de deuren en de vereiste minimale ventilatie.

HANG- EN SLUITWERK BINNENDEUREN

De binnendeuren worden afgehangen aan metalen scharnieren. De deurkrukken en schilden in uitvoering Buvalux aluminiumkleur F1.

De binnendeuren worden voorzien van zogenoemde loopsloten. De deuren van de toilet- en bad-/doucheruimten krijgen een vrij- en bezetslot. De prefab meterkast heeft een kastslot.

TRAPPEN

POSITIE	Materiaal	Uitvoering
Trappenhuis dijkappartementen van begane grond t/m 2 ^{de} verdieping	Prefabbeton	Dichte trap voorzien van tussenbordessen
Eerste verdiepingstrap dijkwoningen	Vuren	Dichte trap
Verdiepingstrap van souterrain naar begane grond dijkappartement 03	Vuren	Dichte trap
Tweede verdiepingstrap dijkwoningen	Vuren	Open trap
Stalen balkontrap dijkwoningen	Staal	RAL 8000, bronskleur, zie tekening

De hekwerken, balustrade, spillen, trapbomen en trapgatbetimmeringen van de vurenhouten trappen van de dijkwoningen (bouwnummer 01 en 02) en dijkappartement (bouwnummer 03) worden voorzien van fabrieksmatig aangebrachte grondverf opgeleverd, zie tabel binnen schilderwerk. Vurenhout is een zachte houtsoort en gevoelig voor beschadigingen. We adviseren u de trap na oplevering te bekleden.

TECHNISCHE OMSCHRIJVING

De Manege – Bouwnummer 01 t/m 05 te Alblasserdam

Versie 22-05-2026

12 / 29

Indien het hekwerk op de verdieping mogelijk overklimbaar is, wordt deze volgens het Bouwbesluit voorzien van een dicht paneel.

DAKBEDEKKINGEN

DAKPANNEN

De hellende daken worden gedekt met holle keramische dakpannen, Nibra H10 OVH, in de kleur matzwart, inclusief de benodigde hulpstukken en de vereiste verankering.

DAKBEDEKKING BALKON

Het balkon van dijkappartement bouwnummer 05 krijgt een bitumineuze- of EPDM dakbedekking (keuze bouwpartner). Dit balkon wordt voorzien van betonnen terrastegels 30 x 30 cm op tegeldraggers.

DAKBEDEKKING NIET GEÏSOLEERDE PREFAB BERGING BOUWNUMMER 01 EN 02

Platte daken krijgen een bitumineuze- of EPDM dakbedekking (keuze bouwpartner). De dakranden worden afgewerkt met een blank geanodiseerde vlakke aluminium daktrim.

DAKKAPEL

DAKKAPellen BOUWNUMMER 01, 02 EN 05

In de dijkwoningen bouwnummer 01 en 02, komt op de 2^{de} verdieping in het dakvlak van de voorgevel en 1-lids dakkapel.

In dijkappartement bouwnummer 05 (2^{de} verdieping) komen in het dakvlak van de voorgevel twee stuks 2-lids dakkapellen en in het dakvlak van de achtergevel komt één 2-lids dakkapel.

Op deze manier is de dakkapel van uw woning samengesteld. Kozijn conform tekening.

- De zijwangen zijn van bruingroene spanoplaats, opbouw conform nadere uitwerking kapleverancier.
- Het dakbeschot ligt op een houten balklaag van dakplaten met isolatie, aan binnenzijde voorzien van bruingroene spanoplaats, opbouw conform nadere uitwerking kapleverancier.
- Bij een plat dak wordt bitumen of EPDM-dakbedekking toegepast en de dakranden worden afgewerkt met een zinken kraallijst in de kleur zink naturel.
- Spuwer/afwatering op hoofddak.
- De buitenzijde wordt afgewerkt met zinken fels bekleding in de kleur zink naturel, zie tekening.
- Er komt aan de binnenzijde een vensterbank
 - MDF vensterbank, tot maximaal 30 mm overstek (recht) of Bianco C vensterbank, tot maximaal 30 mm overstek. Type vensterbank ter keuze bouwpartner.

DAKRAAM

DAKRAAM BOUWNUMMER 01, 02 EN 05

In de dijkwoningen bouwnummer 01 en 02, komen in het hellende dakvlak van de achtergevel 2 stuks tuimeldakramen per woning.

In dijkappartement bouwnummer 05, komen in het hellende dakvlak van de voorgevel 2 stuks tuimeldakramen. Deze zijn aan de binnenzijde fabrieksmatig wit gelakt. Afmetingen van het dakraam zijn 780 mm x 980 mm. De precieze plaats is afhankelijk van de verdeling van de pannen en van de inwendige constructie van de dakplaten. Daardoor kan de plek iets afwijken van de op tekening aangegeven positie. Voor de hoogte gaan we uit van een zichtlijn op circa 175 cm+ ten opzichte van de vloer.

THERMISCHE ISOLATIE

WANDAFWERKING BUITEN

Achter de gevel van metselwerk en houten gevelbekleding van het appartementencomplex wordt isolatie aangebracht, $R_{c} \geq 4,7 \text{ m}^2\text{K/W}$.

DAKBESCHOT HELLEND DAK

Het dakbeschot op de hellende daken is voorzien van isolatie, $R_{c} \geq 6,3 \text{ m}^2\text{K/W}$.

PLATTE DAKEN

Platte daken van de geïsoleerde ruimten (het dak van de dakkapellen van bouwnummer 01, 02 en 05 en het balkon van bouwnummer 05) worden voorzien van isolatie met een waarde van $R_{c} \geq 6,3 \text{ m}^2\text{K/W}$.

TECHNISCHE OMSCHRIJVING

De Manege – Bouwnummer 01 t/m 05 te Alblasserdam

Versie 22-05-2026

13 / 29

STUKADOORSWERK

STUKADOORSWERK WANDEN

De wanden van de appartementen zullen bij oplevering, zoals in de afwerkstaat staat omschreven, voldoen aan minimaal groep 3 oppervlaktebeoordelingscriteria, behangklaar (Technisch Bureau afbouw). Dit maakt de wanden geschikt om na oplevering (na enige voorbereiding, zoals het schuren van de wanden) te voorzien van een dikker behang, sierpleister o.g. met een korrel dikte vanaf 2,5 mm.

STUKADOORSWERK PLAFONDS

De plafonds worden afgewerkt, zoals in de afwerkstaat staat omschreven.

TEGELWERK EN VENSTERBANKEN

VLOERTEGELWERK

De vloertegels in de toiletruimten en de badkamer zijn 20 x 20 cm antraciet. De vloertegels worden grijs gevoegd en niet strokend geplaatst met de wandtegels. Onder de binnendeuren van de toiletruimte en bad-/doucheruimte worden hardsteen sanitair-dorpels aangebracht.

Het standaard tegelwerk is getoond in de ThuisinBouwen Sanitair en Tegelwerk brochure.

WANDTEGELWERK

De wandtegels in de toiletruimten en de badkamer zijn 15 x 20 cm mat wit. De wandtegels worden zilvergrijs gevoegd. De wandtegels in de toiletruimte worden standaard tot circa 1,2 meter hoogte (bovenkant inbouwreservoir) uitgevoerd, de wandtegels in de badruimte worden standaard tot circa 2,2 meter hoogte uitgevoerd.

Het standaard tegelwerk is getoond in de ThuisinBouwen Sanitair en Tegelwerk brochure.

VENSTERBANKEN

In de gevelkozijnen met borstwering komen composiet vensterbanken van Bianco C. De vensterbanken hebben een overstek t.o.v. de muur van maximaal 30 mm. Als van toepassing; in betegelde ruimten of nabij de opstellocatie van de keukens worden geen vensterbanken aangebracht.

KITWERK

Alle inwendige hoeken van het tegelwerk en naden tussen dorpels en tegelwerken, kozijnen en tegelwerken, worden gekit. Ook de aansluiting van vensterbank/kozijn en vensterbank/neggelat worden gekit.

DEKVLOEREN

DEKVLOEREN

De dekvloeren op de betonnen systeenvloeren zijn van zandcement en worden aangebracht op de vloer van:

- De begane grond (in de dijkappartementen een zwevende dekvloer)
- De 1^{ste} verdieping (in de dijkappartementen een zwevende dekvloer)
- De 2^{de} verdieping (in de dijkappartementen een zwevende dekvloer)

Achter de knieschotten worden geen dekvloeren aangebracht.

BINNENINRICHTING EN AFBOUWTIMMERWERK

LEIDINGKOKERS

Afwijkend van de verkooptekening kunnen tijdens de uitvoering aanvullende schachten en/ of koven ten behoeve van ventilatiekanalen en standleidingen worden gerealiseerd, een en ander conform opgave installateur. Deze worden in de verblijfsruimten conform afwerkstaat afgewerkt. Getimmerde leidingkokers in verblijfsruimten worden gegrond opgeleverd. De exacte positie en aanvullende schachten worden op de individuele tekeningen getoond (na keuze meerwerk).

Op de zolderverdieping van de dijkwoningen en nabij opstelling van de installaties (techniekrumten), zijn de leidingen in het zicht.

KEUKENINRICHTING

Een keuken is niet in de aanneemsom inbegrepen.

KOZIJNAFTIMMERING

De gevelkozijnen worden afgewerkt met een kozijnaftimmering. Ter plaatse van betegelde ruimten waar tegelwerk eventueel bij het kozijn aansluit wordt geen kozijnaftimmering aangebracht.

TECHNISCHE OMSCHRIJVING

De Manege - Bouwnummer 01 t/m 05 te Alblasserdam

Versie 22-05-2026

14 / 29

PREFAB METERKAST

De meterkast wordt uitgevoerd als een prefab meterkast volgens voorschriften van het energiebedrijf (exclusief de algemene meterkast in de algemene entree hal/ trappenhuis begane grond van de dijkappartementen, bouwnummer 03 t/m 05).

VLOERVERWARMING VERDELER

De omkasting van de vloerverwarming verdelers wordt uitgevoerd in multiplex of in plaatstaal (ter keuze aannemer). Dit gebeurt niet ter plaatse van de vloerverwarming verdeler als deze gepositioneerd is in de techniekruimte en trapkast.

BEGLAZING

GEVELBEGLAZING

De beglazing van de buitenkozijnen, ramen en deuren bestaat, voor zover niet anders is aangegeven, uit isolerende dubbel beglazing (HR ++), waar nodig aangevuld met extra gestelde eisen volgend uit de diverse berekeningen als; BENG berekening(-en), Brandoverslag berekening(-en), etc.

SCHILDERWERK

BUITEN SCHILDERWERK

Het onderstaande buitenschilderwerk wordt fabrieksmatig en/ of in het werk dekkend afgelakt:

Onderdeel	Kleur
<i>Houten buitenkozijnen</i>	<i>RAL 8000, bronskleur</i>
<i>Houten ramen</i>	<i>RAL 8000, bronskleur</i>
<i>Houten deuren</i>	<i>RAL 8000, bronskleur</i>
<i>Houten sierluiken (dijkwoningen, bouwnummer 01 en 02)</i>	<i>RAL 7022, ombergrijs</i>

BINNEN SCHILDERWERK

Het onderstaande binnenschilderwerk wordt fabrieksmatig en/ of in het werk uitgevoerd met water gedragen verf:

Onderdeel	Kleur
<i>Houten gevelkozijnen</i>	<i>RAL 8000, bronskleur</i>
<i>Neggelatten</i>	<i>Gegronde, wit</i>
<i>Draaiende delen van de gevelkozijnen en raamhout</i>	<i>RAL 8000, bronskleur</i>
<i>Houten hoofdentree deur en achterdeuren</i>	<i>RAL 8000, bronskleur</i>
<i>Houten entreedeur dijkappartementen en overige deuren en kozijnen in de algemene verkeersruimten</i>	<i>RAL 9010, wit</i>
<i>Van de houten trap(pen), van de dijkwoningen 01 en 02 en dijkappartement 03, de spullen, de traphekken, de muurleuning(en), de trap treden. Bij de dichte trappen ook de stootborden.</i>	<i>Gegronde, wit</i>
<i>De betimmering van de vloerverwarming verdeler (indien deze in multiplex is uitgevoerd en indien aanwezig)</i>	<i>Gegronde, wit</i>
<i>Overige niet met name genoemde betimmeringen (excl. hellende delen kap)</i>	<i>Gegronde, wit</i>

DAKGOTEN

DAKGOTEN

Langs de onderkanten van de hellende daken worden zinken bakgoten (B44) op gootbeugels aangebracht.

TECHNISCHE OMSCHRIJVING

De Manege - Bouwnummer 01 t/m 05 te Alblasserdam

Versie 22-05-2026

15 / 29

BINNENRIOLERING

BINNENRIOLERING

Binnen riolering wordt uitgevoerd in PVC en aangebracht volgens onderstaand schema.

Ruimte (volgens tekening)	Riolering ten behoeve van:
Toiletruimte begane grond Dijkwoningen, bouwnummer 01 en 02	- Toilet opstelling - Fontein opstelling
Toiletruimte Dijkappartementen, bouwnummer 03 t/m 05	- Toilet opstelling - Fontein opstelling
Keuken	- Gecombineerd voor spoelbak en vaatwasmachine
Badkamer Dijkwoningen, bouwnummer 01 en 02	- Op afschot getegelde douchehoek met doucheput met rvs-deksel - Toilet opstelling - Wastafel
Badkamer Dijkappartementen, bouwnummer 03 t/m 05	- Op afschot getegelde douchehoek met doucheput met rvs-deksel - Wastafel
Techniek opstelling in techniekruimte volgens tekening	- Warmtepomp - WTW condensafvoer - Wasmachine

WATERINSTALLATIES

KOUD- EN WARMWATERINSTALLATIE

De leidingen worden zoveel mogelijk in de wanden weggewerkt en volgens onderstaand schema aangelegd.

Koud waterleiding	Warmwaterleiding
- Gootsteen (afgedopt) gecombineerd met vaatwasmachine in de keuken - Wandcloset en fonteintje in de toiletruimte - Wastafel, wandcloset (indien van toepassing) en douchekraan in de badkamer - Warmtepomp in de techniekruimte - Wasmachine in de techniekruimte	- Gootsteen (afgedopt) in de keuken - Wastafel en douchekraan in de badkamer

TECHNISCHE OMSCHRIJVING

De Manege – Bouwnummer 01 t/m 05 te Alblasserdam

Versie 22-05-2026

16 / 29

SANITAIR

De volgende sanitaire onderdelen worden geleverd, gemonteerd en aangesloten:

Ruimte	Sanitair onderdeel
Wasmachine opstelling	- Kraan op slangwartel
Warmtepomp opstelling	- Kraan op slangwartel

Indien u geen gebruik maakt van de keuzemogelijkheid voor sanitair en tegelwerken zal de volgende opstelling worden geleverd, gemonteerd en op de aan- en afvoerleidingen aangesloten:

Ruimte	Sanitair onderdeel
Toiletruimte	- Toilet opstelling - Fontein opstelling
Badkamer	- Op afschot getegelde douchehoek met doucheput met rvs-deksel - Wastafel + spiegel - Elektrische radiator

De standaard sanitair opstelling is getoond in de ThuisinBouwen Sanitair en Tegelwerk brochure.

CASCO OPLEVEREN SANITAIRE RUIMTEN

Bij ThuisinBouwen kiezen we er bewust voor om sanitaire ruimten, zoals toiletten en badkamers, niet casco op te leveren. Die keuze maken we niet zomaar: het is een weloverwogen beslissing die voortkomt uit zowel praktische als juridische overwegingen.

Volgens het Bouwbesluit moeten sanitaire ruimten bij oplevering voldoen aan minimale eisen op het gebied van waterdichtheid, veiligheid, bruikbaarheid en hygiëne. Denk hierbij aan een correcte afwerking van vloeren en wanden, goed werkende afvoeren en aansluitpunten. Als deze voorzieningen ontbreken, voldoet de woning niet aan de wettelijke eisen en mag deze officieel niet als gereed worden beschouwd. Dat kan gevolgen hebben voor het in gebruik nemen van de woning, de aansprakelijkheid en het verkrijgen van benodigde verklaringen of certificaten.

Daarnaast brengt casco oplevering risico's met zich mee op het gebied van garantie. Bij een casco uitvoering vervalt bijvoorbeeld de Woningborg-garantie voor de betreffende onderdelen. De koper is dan zelf verantwoordelijk voor de juiste en waterdichte afwerking van sanitair en tegelwerk. Eventuele gebreken of gevolgschade vallen dan buiten onze verantwoordelijkheid als aannemer.

Om die reden hanteren wij als ThuisinBouwen een duidelijke beleidslijn: sanitaire ruimten worden altijd minimaal conform de standaard volledig afgewerkt opgeleverd. Zo zorgen we ervoor dat de woning voldoet aan de wet- en regelgeving, voorkomen we juridische complicaties en leveren we een bouwwerk af dat aansluit bij onze kwaliteit en verantwoordelijkheid als bouwende partij.

TECHNISCHE OMSCHRIJVING

De Manege – Bouwnummer 01 t/m 05 te Alblasserdam

Versie 22-05-2026

17 / 29

VERWARMINGSINSTALLATIE

ALGEMEEN

Onderstaande temperaturen kunt u handhaven. Daarbij geldt dat in de woning alle ramen en deuren gesloten zijn, deze ruimten gelijktijdig worden verwarmd en de ventilatievoorzieningen in gebruik zijn.

Ruimte	Temperatuur
<i>Verblijfsruimten volgens BBL</i>	<i>22° Celsius</i>
<i>Gang, hal</i>	<i>18° Celsius</i>
<i>Toiletruimte</i>	<i>18° Celsius</i>
<i>Douche- en/of badruimte</i>	<i>22° Celsius</i>
<i>Techniekrimte</i>	<i>15° Celsius</i>
<i>Zolder (dijkwoningen)</i>	<i>18° Celsius</i>
<i>Bergruimte (binnen appartement)</i>	<i>15° Celsius</i>
<i>Algemene ruimten en bergingen souterrain (dijkappartementen)</i>	<i>Niet verwarmd</i>

WARMTEBRON LUCHTWARMTE

Er wordt een lucht/water-warmtepomp geplaatst met een interne boiler, welke bruto circa 200 liter inhoud heeft, en een buitenunit. Deze is voor de warmwatervoorzieningen, het verwarmen én actieve vloerkoeling van de woning. De positie van de lucht/water-warmtepomp is in de techniekrimte. De buitenunit staat opgesteld op een nog nader te bepalen positie.

ELEKTRISCHE RADIATOR

In de badkamer wordt een elektrische designradiator geplaatst welke onderdeel uitmaakt van het basis sanitair.

U dient bij individuele keuzes van de inrichting van de badkamer rekening te houden met het plaatsen van een elektrische (hand)doekradiator in de badkamer, om te kunnen voldoen aan de regelgeving met betrekking tot de minimaal te behalen temperatuur van de badkamer.

TEMPERATUURREGELING OP BASIS VAN LUCHTWARMTE

De temperatuurregeling vindt plaats door middel van een master/ slave regeling: in de woonkamer wordt een regelunit geplaatst en in de overige verwarmde verblijfsruimten (exclusief douche- en/of badruimte) worden thermostaten geplaatst ten behoeve van naregeling.

VLOERVERWARMING MET VLOERKOELING OP BASIS VAN LUCHTWARMTE

De dijkwoningen, met uitzondering van de meterkast, krijgen op de begane grond en 1^{ste} verdieping vloerverwarming als hoofdverwarming. In de trapkast en in slaapkamer 3 komt een vloerverwarmingsverdeler, een en ander zoals op de tekening weergegeven.

De dijkappartementen, met uitzondering van de meterkast en de techniekrimte, krijgen vloerverwarming als hoofdverwarming (ruimtes in het souterrain zijn onverwarmd).

De installatie is voorzien van actieve vloerkoeling. Daarmee kan de binnentemperatuur met ca. 3°C gekoeld worden. In de techniekrimte en berging komt een vloerverwarmingsverdeler, een en ander zoals op de tekening weergegeven.

De capaciteit van de vloerverwarming is berekend op het toepassen van een vloerafwerking met een warmteweerstand van max. 0,07 m²K/W.

We adviseren bij het uitzoeken van de vloerafwerking een warmteweerstand van 0,02 m²K/W te hanteren. Hieronder vallen bijvoorbeeld steenachtige vloerafwerkingen en verlijmd PVC-vloeren. Als u geen rekening houdt met de warmteweerstand, dan loopt u het risico dat het niet behaaglijk wordt in huis en/of zelfs de vereiste ruimtetemperatuur niet gehaald wordt.

We adviseren u om niet in de dekvloeren te boren, hakken, spijkeren en/of te nieten in verband met het risico op het beschadigen van de aanwezige leidingen.

TECHNISCHE OMSCHRIJVING

De Manege - Bouwnummer 01 t/m 05 te Alblasserdam

Versie 22-05-2026

18 / 29

MECHANISCHE VENTILATIE MET WARMTE TERUGWINNING**VENTILATIE UNIT**

De lucht wordt mechanisch toegevoerd en afgezogen door middel van een warmte terugwin ventilatie-unit (WTW). Dit wordt toegepast in de volgende ruimten, welke aanwezig zijn conform tekeningen:

Ruimte mechanische luchttoevoer:	Ruimte mechanische luchtafzuiging:
<i>Woonkamer</i>	<i>Kookruimte</i>
<i>Slaapkamer(s)</i>	<i>Bad-/doucheruimte</i>
	<i>Toiletruimte</i>
	<i>Opstelling wasmachine (binnen ruimte)</i>
	<i>Opstelling warmtepomp (in techniekruimte)</i>
	<i>Opstelling WTW-unit (in techniekruimte)</i>

BEDIENING

De WTW installatie bedient u via één schakelaar in de badkamer. In de woonkamer wordt een CO2-sensor geplaatst. In de hoofdslaapkamer komt eveneens een CO2-sensor conform de BENG berekening.

RECIRCULATIEKAP

In de door u uitgekozen keuken dient een recirculatiekap te worden toegepast. Het aansluiten van de recirculatiekap op de installatie of het maken van een rechtstreekse verbinding naar buiten ontregeld de WTW-installatie.

KANALEN

De kanalen van de WTW-installatie zijn van kunststof. De kanalen in verblijfsruimtes zijn grotendeels in de vloeren en leidingkokers weggewerkt. In de overige ruimtes zijn de kanalen niet weggewerkt.

VENTIELEN

De ventielen die gebruikt worden voor de WTW-installatie zijn van kunststof. De ventielen staan ter indicatie op de tekening, maar de definitieve aantallen en posities worden tijdens de bouw door de installateur bepaald.

TECHNISCHE OMSCHRIJVING

De Manege - Bouwnummer 01 t/m 05 te Alblasserdam

Versie 22-05-2026

19 / 29

ELEKTRISCHE INSTALLATIE E.D.

De installatie wordt uitgevoerd volgens de nu geldende technische uitgangspunten in de NEN 1010 en minimaal conform afwerkstaat. In de meterkast bevinden zich standaard 10 groepen.

- 3 algemene groepen
- 1 groep voor inbouwapparatuur in de keuken
- 2 groepen voor een gecombineerde kookgroep
- 2 groepen gecombineerd voor de warmtepomp
- 1 groep voor de PV-panelen (indien benodigd conform BENG berekening(-en))
- 1 groep voor de wasmachine
- 3 x 3-fase aardlekschakelaars
- 1 x een beltrafo
- 1 x een hoofdschakelaar

ELEKTRALEIDINGEN

Elektraleidingen worden in wanden en vloeren weggewerkt. Op de afwerkstaat is aangegeven waar zichtbare elektraleidingen en opbouwmontage komen.

SCHAKELMATERIAAL EN WANDCONTACTDOZEN E.D.

De inbouwmaterialen worden op onderstaande circa-hoogte aangebracht, tenzij anders op tekening aangegeven:

Positie inbouw materiaal	Hoogte (t.o.v. bovenkant dekvloer)
<i>Wandcontactdozen in de woonkamer/eethoek</i>	<i>300 mm</i>
<i>Wandcontactdozen in de werk-/slaapkamers</i>	<i>300 mm</i>
<i>Wandcontactdozen overige ruimten (bijv. hal) + in combinatie met schakelaar</i>	<i>1.050 mm</i>
<i>Loze leiding</i>	<i>300 mm</i>
<i>Schakelaars</i>	<i>1.050 mm</i>
<i>Wandcontactdozen in keuken (boven aanrecht)</i>	<i>1.250 mm</i>
<i>Wandcontactdoos voor recirculatiekap</i>	<i>2.150 mm</i>
<i>Wandcontactdoos voor wasmachine</i>	<i>1.250 mm</i>
<i>Aansluitingen in douche-/badruimte(n)</i>	<i>Conform eisen</i>

Het aantal lichte aansluitpunten, schakelaars, wandcontactdozen en mediavoorzieningen staat in de afwerkstaat. De positie van de lichtpunten op tekening is indicatief. De plaats kan afwijken in verband met de positie van de kanalen en/of wapening in de vloer. Schakelmateriaal en overige afdekplaten van wandcontactdozen worden uitgevoerd als Niko Original White (of gelijkwaardig). Dubbele wandcontactdozen worden geplaatst in een verticaal afdekraam.

ROOKMELDER

In de ruimten zoals staat aangegeven op de tekeningen, worden tegen het plafond rookmelders gemonteerd. Als de desbetreffende ruimte geen vlak plafond bevat (of door beperkte breedte) wordt de rookmelder aan een pendel gemonteerd. De rookmelders zijn onderling gekoppeld. Ten behoeve van de elektrische voeding worden de rookmelders aangesloten op de elektrische installatie van de woning.

TELECOMMUNICATIEVOORZIENINGEN

Voor de aansluitmogelijkheid van de telefoon of UTP wordt er een loze leiding met controledraad aangebracht vanaf de meterkast naar de woonkamer, eindigend in een inbouwdoos met deksel. De telefoon en UTP-aansluitingen op het net dienen tijdig door de verkrijger te worden aangevraagd.

PV-PANELEN

De dijkappartementen en dijkwoningen worden conform de BENG berekening(-en) indien benodigd, voorzien van PV-panelen. Het aantal en vermogen (WP) volgt uit de BENG berekeningen op basis van BENG (Bijna Energie Neutraal Gebouw). De PV-panelen, kleur zwart, met bijbehorende aansluiting, regeling en omvormer, worden door middel van een opdak systeem op het hellende dak gemonteerd. Er worden standaard geen optimizers toegepast. Exacte locatie (aantallen, positie en oriëntatie) PV-panelen conform de BENG berekeningen.

Let op: Momenteel géén PV-panelen benodigd conform BENG berekening(-en), locatie op tekening(-en) is momenteel indicatief weergegeven indien door individuele koperskeuze(-n) toch PV-panelen gewenst/benodigd zijn.

TECHNISCHE OMSCHRIJVING

De Manege – Bouwnummer 01 t/m 05 te Alblasserdam

Versie 22-05-2026

20 / 29

AFWERKSTAAT DIJKWONING, BNR. 01 en 02

Ruimte (BGG)	Afwerkstaat	Elektra-installatie
Hal/ entree	Vloer: zandcement dekvloer Wanden: behangklaar Plafond: fijn wit spuitwerk	<ul style="list-style-type: none"> - <i>Belinstallatie</i> - <i>1 lichtpunt op schakelaar</i> - <i>1 wisselschakelaar voor overloop</i> - <i>1 schakelaar voor buitenlichtpunt entreezijde</i> - <i>1 wandcontactdoos gecombineerd met schakelaar</i> - <i>1 rookmelder</i>
Toilet	Vloer: tegelwerk Wanden: tegelwerk tot ca. 1200+vl (tot bovenkant inbouwreservoir) hierboven behangklaar Plafond: fijn wit spuitwerk	<ul style="list-style-type: none"> - <i>1 lichtpunt op schakelaar</i>
Prefab meterkast		<ul style="list-style-type: none"> - <i>1 enkele wandcontactdoos (opbouw)</i>
Trapkast	Vloer: zandcement dekvloer Wanden: behangklaar Plafond: geen, niet aanwezig	<ul style="list-style-type: none"> - <i>1 wandlichtpunt op schakelaar</i> - <i>1 wandcontactdoos gecombineerd met schakelaar</i>
	Techniek (binnen ruimte)	<ul style="list-style-type: none"> - <i>Voorzieningen verdeler vloerverwarming</i>
Woonkamer	Vloer: zandcement dekvloer Wanden: behangklaar Plafond: fijn wit spuitwerk	<ul style="list-style-type: none"> - <i>1 lichtpunt op schakelaar</i> - <i>4 dubbele wandcontactdozen</i> - <i>1 loze leiding</i> - <i>Regeling voor verwarming/ koeling</i> - <i>1 CO2-sensor conform BENG berekening</i> - <i>1 schakelaar voor buitenlichtpunt achterzijde</i>
Keuken	Vloer: zandcement dekvloer Wanden: behangklaar Plafond: fijn wit spuitwerk	<ul style="list-style-type: none"> - <i>1 lichtpunt op schakelaar</i> - <i>1 dubbele wandcontactdoos</i>
	Keukeninstallatie (binnen ruimte)	<ul style="list-style-type: none"> - <i>1 enkele wandcontactdoos voor afzuigkap</i> - <i>1 enkele wandcontactdoos voor koelkast</i> - <i>1 enkele wandcontactdoos voor inbouwapparatuur (keukengroep 1)</i> - <i>1 perilex wandcontactdoos 2 x 230 V (keukengroep 2 en 3)</i> - <i>2 dubbele wandcontactdozen voor huishoudelijk gebruik boven aanrecht</i>

TECHNISCHE OMSCHRIJVING

De Manege - Bouwnummer 01 t/m 05 te Alblasserdam

Versie 22-05-2026

21 / 29

Ruimte (1 ^e verdieping)	Afwerkstaat	Elektra-installatie
Overloop	Vloer: zandcement dekvloer Wanden: behangklaar Plafond: fijn wit spuitwerk	<ul style="list-style-type: none"> - 1 lichtpunt op wisselschakelaar - 1 wisselschakelaar voor zolder - 1 wandcontactdoos gecombineerd met schakelaar - 1 rookmelder
Badkamer	Vloer: tegelwerk Wanden: tegelwerk tot ca. 2200+vl hierboven behangklaar Plafond: fijn wit spuitwerk	<ul style="list-style-type: none"> - 1 plafondlichtpunt op schakelaar - 1 wandlichtpunt op schakelaar - 1 aansluiting elektrische radiator - 1 enkele wandcontactdoos (wastafel) - 1 driestanden schakelaar
Slaapkamer 1 (hoofdslaapkamer)	Vloer: zandcement dekvloer Wanden: behangklaar Plafond: fijn wit spuitwerk	<ul style="list-style-type: none"> - 1 lichtpunt op schakelaar - 3 dubbele wandcontactdozen - 1 CO2-sensor (conform BENG berekening) - Naregeling voor verwarming/ koeling
Slaapkamer 2	Vloer: zandcement dekvloer Wanden: behangklaar Plafond: fijn wit spuitwerk	<ul style="list-style-type: none"> - 1 lichtpunt op schakelaar - 2 dubbele wandcontactdozen - Naregeling voor verwarming/ koeling
Slaapkamer 3	Vloer: zandcement dekvloer Wanden: behangklaar Plafond: fijn wit spuitwerk	<ul style="list-style-type: none"> - 1 lichtpunt op schakelaar - 2 dubbele wandcontactdozen - Naregeling voor verwarming/ koeling
	Techniek (binnen ruimte)	- Voorzieningen verdeler vloerverwarming
Ruimte (2 ^e verdieping)	Afwerkstaat	Elektra-installatie
Zolder	Vloer: zandcement dekvloer Wanden: behangklaar, excl. drukschot Hellende delen dak + dakkapel: geen (af fabriek)	<ul style="list-style-type: none"> - 1 wandlichtpunt op wisselschakelaar - 1 wandcontactdoos gecombineerd met schakelaar - 1 rookmelder aan pendel
Techniek ruimte	Vloer: zandcement dekvloer Wanden: behangklaar, excl. drukschot Hellende delen dak: geen (af fabriek)	<ul style="list-style-type: none"> - 1 wandlichtpunt op schakelaar - 1 wandcontactdoos gecombineerd met schakelaar
	Techniek (binnen ruimte)	<ul style="list-style-type: none"> - Voorzieningen WTW ventilatie installatie - Voorzieningen warmtepomp - Voorzieningen omvormer PV-panelen (indien benodigd conform BENG berekening(-en)) - Voorzieningen wasmachine
Buitenruimten	Afwerkstaat	Elektra-installatie
Op de gevel		<ul style="list-style-type: none"> - 1 deurbel nabij entree deur (belinstallatie in hal/ entree) - 1 buitenlichtpunt entreezijde (schakelaar in entree) - 1 buitenlichtpunt achterzijde (schakelaar naast dichtstbijzijnde gevelkozijn in woning)
Vrijstaande niet geïsoleerde prefab berging	Vloer: af leverancier (onafgewerkt) Wanden: af leverancier (onafgewerkt) Plafond: balklaag/ constructie in het zicht (onafgewerkt)	<ul style="list-style-type: none"> - 1 wandlichtpunt op schakelaar (opbouw) - Schakelaar gecombineerd met enkele wandcontactdoos (opbouw)

TECHNISCHE OMSCHRIJVING

De Manege – Bouwnummer 01 t/m 05 te Alblasserdam

Versie 22-05-2026

22 / 29

AFWERKSTAAT ALGEMENE RUITTEN APPARTEMENTEN

Ruimte (ALGEMEEN)	Afwerkstaat	Elektra-installatie
Hoofd entree + trappenhuis + lift Begane grond	Vloer: schoonloopmat + tegelwerk op zandcement dekvloer Wanden: sauswerk + witte houten plinten + beslag en bedieningspaneel liftinstallatie Plafond: akoestisch spuitwerk	<ul style="list-style-type: none"> - Elektra installatie conform NEN 1010 - Brandmeldinstallatie conform NEN 2535 - Vluchtwegaanduiding conform NEN EN 7010 - Voorzieningen liftinstallatie - Voorzieningen bellentableau en videofoon - Wandlichtpunt(-en) op schemer schakeling/ bewegingssensor
Algemene meterkast Begane grond		<ul style="list-style-type: none"> - 1 enkele wandcontactdoos (opbouw)
Entreehal souterrain + lift	Vloer: monolithisch afgewerkte betonvloer Wanden: geen afwerking + beslag en bedieningspaneel algemene liftinstallatie Plafond: geïsoleerd plafond (HWC platen)	<ul style="list-style-type: none"> - Elektra installatie conform NEN 1010 - Brandmeldinstallatie conform NEN 2535 - Vluchtwegaanduiding conform NEN EN 7010 - Voorzieningen liftinstallatie - lichtpunt(-en) op schemer schakeling/ bewegingssensor
Hydrofoor ruimte Souterrain	Vloer: monolithisch afgewerkte betonvloer Wanden: geen afwerking Plafond: geïsoleerd plafond (HWC platen)	<ul style="list-style-type: none"> - 1 lichtpunt op schakelaar - Schakelaar gecombineerd met enkele wandcontactdoos
	Techniek (binnen ruimte)	<ul style="list-style-type: none"> - Voorzieningen algemene techniek/ CVZ-kast - Voorzieningen omvormer PV-panelen (indien benodigd conform BENG berekening(-en)) - VVE - Voorzieningen hydrofoor - Voorzieningen NUTS aansluitingen
Trappenhuis 1 ^{ste} verd. + lift	Vloer: tegelwerk op zandcement dekvloer Wanden: sauswerk + witte houten plinten + beslag en bedieningspaneel liftinstallatie Plafond: akoestisch spuitwerk	<ul style="list-style-type: none"> - Elektra installatie conform NEN 1010 - Brandmeldinstallatie conform NEN 2535 - Vluchtwegaanduiding conform NEN EN 7010 - Voorzieningen liftinstallatie - Wandlichtpunt(-en) op schemer schakeling/ bewegingssensor
Trappenhuis 2 ^{de} verd. + lift	Vloer: tegelwerk op zandcement dekvloer Wanden: sauswerk + witte houten plinten + beslag en bedieningspaneel liftinstallatie Plafond: akoestisch spuitwerk	<ul style="list-style-type: none"> - Elektra installatie conform NEN 1010 - Brandmeldinstallatie conform NEN 2535 - Vluchtwegaanduiding conform NEN EN 7010 - Voorzieningen liftinstallatie - Wandlichtpunt(-en) op schemer schakeling/ bewegingssensor

TECHNISCHE OMSCHRIJVING

De Manege – Bouwnummer 01 t/m 05 te Alblasserdam

Versie 22-05-2026

23 / 29

AFWERKSTAAT DIJKAPPARTEMENT BOUWNUMMER 03

Ruimte	Afwerkstaat	Elektra-installatie
Hal/ entree Souterrain	Vloer: monolithisch afgewerkte betonvloer Wanden: geen afwerking + beslag en bedieningspaneel algemene liftinstallatie Plafond: geïsoleerd plafond (HWC platen)	<ul style="list-style-type: none"> - 1 lichtpunt op wisselschakelaar - 1 rookmelder - Voorzieningen liftinstallatie
Berging Souterrain	Vloer: monolithisch afgewerkte betonvloer Wanden: geen afwerking Plafond: geïsoleerd plafond (HWC platen)	<ul style="list-style-type: none"> - 1 wandlichtpunt op schakelaar
Trapkast Souterrain	Vloer: monolithisch afgewerkte betonvloer Wanden: geen afwerking Plafond: geïsoleerd plafond (HWC platen)	<ul style="list-style-type: none"> - 1 wandlichtpunt op schakelaar - Schakelaar gecombineerd met enkele wandcontactdoos
Hal/ entree Appartement	Vloer: zwevende zandcement dekvloer Wanden: behangklaar Plafond: fijn wit spuitwerk	<ul style="list-style-type: none"> - Belinstallatie - 1 lichtpunt op schakelaar - 1 wandcontactdoos gecombineerd met schakelaar - 1 rookmelder
Prefab meterkast		<ul style="list-style-type: none"> - 1 enkele wandcontactdoos (opbouw)
Woonkamer	Vloer: zwevende zandcement dekvloer Wanden: behangklaar Plafond: fijn wit spuitwerk	<ul style="list-style-type: none"> - 2 lichtpunten (in serie) met 1 schakelaar - 4 dubbele wandcontactdozen - 1 loze leiding - Regeling voor verwarming/ koeling - 1 CO2-sensor conform BENG berekening - 1 wisselschakelaar buitenlichtpunt loggia - 1 rookmelder
Keuken	Vloer: zwevende zandcement dekvloer Wanden: behangklaar Plafond: fijn wit spuitwerk	<ul style="list-style-type: none"> - 2 lichtpunten (in serie) met 1 schakelaar - 2 dubbele wandcontactdozen - 1 schakelaar voor buitenlichtpunt balkon
	Keukeninstallatie (binnen ruimte)	<ul style="list-style-type: none"> - 1 enkele wandcontactdoos voor afzuigkap - 1 enkele wandcontactdoos voor koelkast - 1 enkele wandcontactdoos voor inbouwapparatuur (keukengroep 1) - 1 perilex wandcontactdoos 2 x 230 V (keukengroep 2 en 3) - 2 dubbele wandcontactdozen voor huishoudelijk gebruik boven aanrecht -
Techniekrimte	Vloer: zwevende zandcement dekvloer Wanden: behangklaar Plafond: fijn wit spuitwerk	<ul style="list-style-type: none"> - 1 lichtpunt op schakelaar - 1 wandcontactdoos gecombineerd met schakelaar
	Techniek (binnen ruimte)	<ul style="list-style-type: none"> - Voorzieningen warmtepomp - Voorzieningen WTW ventilatie installatie - Voorzieningen omvormer PV-panelen (indien benodigd conform BENG berekening(-en)) - Voorzieningen verdeler vloerverwarming
Gang	Vloer: zwevende zandcement dekvloer Wanden: behangklaar Plafond: fijn wit spuitwerk	<ul style="list-style-type: none"> - 1 lichtpunt op wisselschakelaar - 1 lichtpunt op wisselschakelaar voor souterrain - 1 wandcontactdoos gecombineerd met schakelaar - 1 rookmelder - Voorzieningen liftinstallatie

TECHNISCHE OMSCHRIJVING

De Manege – Bouwnummer 01 t/m 05 te Alblasserdam

Versie 22-05-2026

24 / 29

Toilet	Vloer: tegelwerk op zwevende zandcement dekvloer Wanden: tegelwerk tot ca. 1200+vl (tot bovenkant inbouwreservoir) hierboven behangklaar Plafond: fijn wit spuitwerk	- 1 lichtpunt op schakelaar
Berging	Vloer: zwevende zandcement dekvloer Wanden: behangklaar Plafond: fijn wit spuitwerk	- 1 lichtpunt op schakelaar - 1 wandcontactdoos gecombineerd met schakelaar
	Techniek (binnen ruimte)	- Voorzieningen wasmachine - Voorzieningen vloerverwarming verdeler
Badkamer	Vloer: tegelwerk op zwevende zandcement dekvloer Wanden: tegelwerk tot ca. 2200+vl hierboven behangklaar Plafond: fijn wit spuitwerk	- 1 plafondlichtpunt op schakelaar - 1 wandlichtpunt op schakelaar - 1 aansluiting elektrische radiator - 1 enkele wandcontactdoos (wastafel) - 1 driestanden schakelaar
Slaapkamer 1 (Hoofdslaapkamer)	Vloer: zwevende zandcement dekvloer Wanden: behangklaar Plafond: fijn wit spuitwerk	- 2 lichtpunten (in serie) met 1 schakelaar - 3 dubbele wandcontactdozen - 1 CO2-sensor (conform BENG berekening) - Naregeling voor verwarming/ koeling - 1 wissel schakelaar buitenlichtpunt loggia
Slaapkamer 2	Vloer: zwevende zandcement dekvloer Wanden: behangklaar Plafond: fijn wit spuitwerk	- 1 lichtpunt op schakelaar - 2 dubbele wandcontactdozen - Naregeling voor verwarming/ koeling
Buitenruimten	Afwerkstaat	Elektra-installatie
Op de gevel		- 1 deurbel nabij entree deur (belinstallatie in hal/ entree) - 1 buitenlichtpunt entreezijde (algemene verlichting op schemer schakeling/ bewegingssensor) - 1 buitenlichtpunt loggia (schakelaar naast dichtstbijzijnde gevelkozijn in woning) - 1 buitenlichtpunt balkon (schakelaar naast dichtstbijzijnde gevelkozijn in woning)

TECHNISCHE OMSCHRIJVING

De Manege – Bouwnummer 01 t/m 05 te Alblasserdam

Versie 22-05-2026

25 / 29

AFWERKSTAAT DIJKAPPARTEMENT BOUWNUMMER 04

Ruimte	Afwerkstaat	Elektra-installatie
Hal/ entree Appartement	Vloer: zwevende zandcement dekvloer Wanden: behangklaar Plafond: fijn wit spuitwerk	<ul style="list-style-type: none"> - <i>Belinstallatie</i> - <i>1 lichtpunt op schakelaar</i> - <i>1 wandcontactdoos gecombineerd met schakelaar</i> - <i>1 rookmelder</i>
Prefab meterkast		<ul style="list-style-type: none"> - <i>1 enkele wandcontactdoos (opbouw)</i>
Woonkamer	Vloer: zwevende zandcement dekvloer Wanden: behangklaar Plafond: fijn wit spuitwerk	<ul style="list-style-type: none"> - <i>2 lichtpunten (in serie) met 1 schakelaar</i> - <i>4 dubbele wandcontactdozen</i> - <i>1 loze leiding</i> - <i>Regeling voor verwarming/ koeling</i> - <i>1 CO2-sensor conform BENG berekening</i> - <i>1 wisselchakelaar buitenlichtpunt loggia</i> - <i>1 rookmelder</i>
Keuken	Vloer: zwevende zandcement dekvloer Wanden: behangklaar Plafond: fijn wit spuitwerk	<ul style="list-style-type: none"> - <i>2 lichtpunten (in serie) met 1 schakelaar</i> - <i>2 dubbele wandcontactdozen</i> - <i>1 schakelaar voor buitenlichtpunt balkon</i>
	Keukeninstallatie (binnen ruimte)	<ul style="list-style-type: none"> - <i>1 enkele wandcontactdoos voor afzuigkap</i> - <i>1 enkele wandcontactdoos voor koelkast</i> - <i>1 enkele wandcontactdoos voor inbouwapparatuur (keukengroep 1)</i> - <i>1 perilex wandcontactdoos 2 x 230 V (keukengroep 2 en 3)</i> - <i>2 dubbele wandcontactdozen voor huishoudelijk gebruik boven aanrecht</i> -
Techniekruimte	Vloer: zwevende zandcement dekvloer Wanden: behangklaar Plafond: fijn wit spuitwerk	<ul style="list-style-type: none"> - <i>1 lichtpunt op schakelaar</i> - <i>1 wandcontactdoos gecombineerd met schakelaar</i>
	Techniek (binnen ruimte)	<ul style="list-style-type: none"> - <i>Voorzieningen warmtepomp</i> - <i>Voorzieningen WTW ventilatie installatie</i> - <i>Voorzieningen omvormer PV-panelen (indien benodigd conform BENG berekening(-en))</i> - <i>Voorzieningen verdeler vloerverwarming</i>
Gang	Vloer: zwevende zandcement dekvloer Wanden: behangklaar Plafond: fijn wit spuitwerk	<ul style="list-style-type: none"> - <i>1 lichtpunt op wisselchakelaar</i> - <i>1 wandcontactdoos gecombineerd met schakelaar</i> - <i>1 rookmelder</i>
Toilet	Vloer: tegelwerk op zwevende zandcement dekvloer Wanden: tegelwerk tot ca. 1200+vl (tot bovenkant inbouwreservoir) hierboven behangklaar Plafond: fijn wit spuitwerk	<ul style="list-style-type: none"> - <i>1 lichtpunt op schakelaar</i>
Berging	Vloer: zwevende zandcement dekvloer Wanden: behangklaar Plafond: fijn wit spuitwerk	<ul style="list-style-type: none"> - <i>1 lichtpunt op schakelaar</i> - <i>1 wandcontactdoos gecombineerd met schakelaar</i>
	Techniek (binnen ruimte)	<ul style="list-style-type: none"> - <i>Voorzieningen wasmachine</i> - <i>Voorzieningen vloerverwarming verdeler</i>
Badkamer	Vloer: tegelwerk op zwevende zandcement dekvloer Wanden: tegelwerk tot ca. 2200+vl hierboven behangklaar Plafond: fijn wit spuitwerk	<ul style="list-style-type: none"> - <i>1 plafondlichtpunt op schakelaar</i> - <i>1 wandlichtpunt op schakelaar</i> - <i>1 aansluiting elektrische radiator</i> - <i>1 enkele wandcontactdoos (wastafel)</i> - <i>1 driestanden schakelaar</i>

TECHNISCHE OMSCHRIJVING

De Manege – Bouwnummer 01 t/m 05 te Alblasserdam

Versie 22-05-2026

26 / 29

Slaapkamer 1 (Hoofdslaapkamer)	Vloer: zwevende zandcement dekvloer Wanden: behangklaar Plafond: fijn wit spuitwerk	<ul style="list-style-type: none"> - 2 lichtpunten (in serie) met 1 schakelaar - 3 dubbele wandcontactdozen - 1 CO2-sensor (conform BENG berekening) - Naregeling voor verwarming/ koeling - 1 wisselschakelaar buitenlichtpunt loggia
Slaapkamer 2	Vloer: zwevende zandcement dekvloer Wanden: behangklaar Plafond: fijn wit spuitwerk	<ul style="list-style-type: none"> - 1 lichtpunt op schakelaar - 2 dubbele wandcontactdozen - Naregeling voor verwarming/ koeling
Slaapkamer 3	Vloer: zwevende zandcement dekvloer Wanden: behangklaar Plafond: fijn wit spuitwerk	<ul style="list-style-type: none"> - 1 lichtpunt op schakelaar - 2 dubbele wandcontactdozen - Naregeling voor verwarming/ koeling
Buitenruimten	Afwerkstaat	Elektra-installatie
Op de gevel		<ul style="list-style-type: none"> - 1 deurbel nabij entree deur (belinstallatie in hal/ entree) - 1 buitenlichtpunt entreezijde (algemene verlichting op schemer schakeling/ bewegingssensor) - 1 buitenlichtpunt loggia (schakelaar naast dichtstbijzijnde gevelkozijn in woning) - 1 buitenlichtpunt balkon (schakelaar naast dichtstbijzijnde gevelkozijn in woning)

TECHNISCHE OMSCHRIJVING

De Manege - Bouwnummer 01 t/m 05 te Alblasserdam

Versie 22-05-2026

27 / 29

AFWERKSTAAT DIJKAPPARTEMENT BOUWNUMMER 05

Ruimte	Afwerkstaat	Elektra-installatie
Hal/ entree Appartement	Vloer: zwevende zandcement dekvloer Wanden: behangklaar Plafond: fijn wit spuitwerk (verlaagd)	- <i>Belinstallatie</i> - <i>1 lichtpunt op schakelaar</i> - <i>1 wandcontactdoos gecombineerd met schakelaar</i> - <i>1 rookmelder</i>
Prefab meterkast		- <i>1 enkele wandcontactdoos (opbouw)</i>
Woonkamer	Vloer: zwevende zandcement dekvloer Wanden: behangklaar Plafond: fijn wit spuitwerk (verlaagd) Kapconstructie: geen afwerking	- <i>2 wandlichtpunten (in serie) met 1 schakelaar</i> - <i>4 dubbele wandcontactdozen</i> - <i>1 loze leiding</i> - <i>Regeling voor verwarming/ koeling</i> - <i>1 CO2-sensor conform BENG berekening</i> - <i>1 schakelaar voor buitenlichtpunt balkon</i> - <i>1 rookmelder</i>
Keuken	Vloer: zwevende zandcement dekvloer Wanden: behangklaar Plafond: fijn wit spuitwerk (verlaagd) Kapconstructie + knieschot + dakkapel: geen afwerking	- <i>1 wandlichtpunt op schakelaar</i> - <i>2 dubbele wandcontactdozen</i>
	Keukeninstallatie (binnen ruimte)	- <i>1 enkele wandcontactdoos voor afzuigkap</i> - <i>1 enkele wandcontactdoos voor koelkast</i> - <i>1 enkele wandcontactdoos voor inbouwapparatuur (keukengroep 1)</i> - <i>1 perilex wandcontactdoos 2 x 230 V (keukengroep 2 en 3)</i> - <i>2 dubbele wandcontactdozen voor huishoudelijk gebruik boven aanrecht</i> -
Gang	Vloer: zwevende zandcement dekvloer Wanden: behangklaar Plafond: fijn wit spuitwerk (verlaagd)	- <i>1 lichtpunt op wisselschakelaar</i> - <i>1 wandcontactdoos gecombineerd met schakelaar</i> - <i>1 rookmelder</i> -
Techniekruimte	Vloer: zwevende zandcement dekvloer Wanden: behangklaar Kapconstructie + knieschot: geen afwerking	- <i>1 lichtpunt op schakelaar</i> - <i>1 wandcontactdoos gecombineerd met schakelaar</i>
	Techniek (binnen ruimte)	- <i>Voorzieningen warmtepomp</i> - <i>Voorzieningen WTW ventilatie installatie</i> - <i>Voorzieningen omvormer PV-panelen (indien benodigd conform BENG berekening(-en))</i> - <i>Voorzieningen verdeler vloerverwarming</i> - <i>Voorzieningen wasmachine</i> - <i>Voorzieningen vloerverwarming verdeler</i>
Toilet	Vloer: tegelwerk op zwevende zandcement dekvloer Wanden: tegelwerk tot ca. 1200+vl (tot bovenkant inbouwreservoir) hierboven behangklaar Plafond: fijn wit spuitwerk (verlaagd)	- <i>1 lichtpunt op schakelaar</i>
Badkamer	Vloer: tegelwerk op zwevende zandcement dekvloer Wanden + knieschot: tegelwerk tot ca. 2200+vl hierboven behangklaar Plafond: fijn wit spuitwerk (verlaagd) Kapconstructie: wit sauswerk	- <i>1 plafondlichtpunt op schakelaar</i> - <i>1 wandlichtpunt op schakelaar</i> - <i>1 aansluiting elektrische radiator</i> - <i>1 enkele wandcontactdoos (wastafel)</i> - <i>1 driestanden schakelaar</i>

TECHNISCHE OMSCHRIJVING

De Manege – Bouwnummer 01 t/m 05 te Alblasserdam

Versie 22-05-2026

28 / 29

Slaapkamer 1 (Hoofdslaapkamer)	Vloer: zwevende zandcement dekvloer Wanden: behangklaar Kapconstructie + knieschot + dakkapel: geen afwerking	<ul style="list-style-type: none"> - 2 lichtpunten (in serie) met 1 schakelaar - 3 dubbele wandcontactdozen - 1 CO2-sensor (conform BENG berekening) - Naregeling voor verwarming/ koeling
Slaapkamer 2	Vloer: zwevende zandcement dekvloer Wanden: behangklaar Kapconstructie + knieschot + dakkapel: geen afwerking	<ul style="list-style-type: none"> - 1 lichtpunt op schakelaar - 2 dubbele wandcontactdozen - Naregeling voor verwarming/ koeling
Buitenruimten	Afwerkstaat	Elektra-installatie
Op de gevel		<ul style="list-style-type: none"> - 1 deurbel nabij entree deur (belinstallatie in hal/ entree) - 1 buitenlichtpunt entreezijde (algemene verlichting op schemer schakeling/ bewegingssensor) - 1 buitenlichtpunt balkon (schakelaar naast dichtstbijzijnde gevelkozijn in woning)

TECHNISCHE OMSCHRIJVING

De Manege - Bouwnummer 01 t/m 05 te Alblaserdam

Versie 22-05-2026

29 / 29