

TECHNISCHE OMSCHRIJVING

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

Appartementen, bouwnummer 06 t/m 23

THUIS IN 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..... | 9 |
| WANDEN EN GEVELS..... | 10 |
| HOUTEN (DRAAG)CONSTRUCTIES..... | 11 |
| KANALEN..... | 11 |
| BUITENKOZIJNEN, RAMEN EN DEUREN..... | 11 |
| BINNENKOZIJNEN EN DEUREN..... | 12 |
| TRAP..... | 12 |
| DAKBEDEKKINGEN..... | 12 |
| DAKRAAM..... | 12 |
| THERMISCHE ISOLATIE..... | 12 |
| STUKADOORSWERK..... | 13 |
| TEGELWERK EN VENSTERBANKEN..... | 13 |
| DEKVLOEREN..... | 13 |
| BINNENINRICHTING EN AFBOUWTIMMERWERK..... | 13 |
| BEGLAZING..... | 14 |
| SCHILDERWERK..... | 14 |
| DAKGOTEN..... | 14 |
| BINNENRIOLERING..... | 14 |
| WATERINSTALLATIES..... | 15 |
| SANITAIR..... | 15 |
| VERWARMINGSINSTALLATIE..... | 16 |
| MECHANISCHE VENTILATIE MET WARMTE TERUGWINNING..... | 17 |
| ELEKTRISCHE INSTALLATIE E.D..... | 18 |
| AFWERKSTAAT ALGEMENE RUIMTEN BLOK B..... | 19 |
| AFWERKSTAAT BLOK B: BOUWNUMMER 06 t/m 23..... | 20 |

TECHNISCHE OMSCHRIJVING

De Manege – Bouwnummer 06 t/m 23 te Alblasserdam

Versie 22-05-2026

2 / 21

ALGEMENE PROJECTGEGEVENS

| | |
|-----------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <i>Verkoop:</i> | Steeff 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 |



TECHNISCHE OMSCHRIJVING

De Manege – Bouwnummer 06 t/m 23 te Alblasserdam

Versie 22-05-2026

3 / 21

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 06 t/m 23 te Alblasserdam

Versie 22-05-2026

4 / 21

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 06 t/m 23 te Alblasserdam

Versie 22-05-2026

5 / 21

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 06 t/m 23 te Alblasserdam

Versie 22-05-2026

6 / 21

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 06 t/m 23 te Alblasserdam

Versie 22-05-2026

7 / 21

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

De tuin 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 erfgrens 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 het appartementencomplex 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 van het appartementencomplex (als omschreven in de koopovereenkomst) wordt door de civiele aannemer aangebracht. Ter plaatse van de tuindeur van bouwnummer 06 t/m 11 wordt een betonnen staptegel van 40 x 60 cm voorzien.

TECHNISCHE OMSCHRIJVING

De Manege – Bouwnummer 06 t/m 23 te Alblasserdam

Versie 22-05-2026

8 / 21

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.

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

De fundering wordt uitgevoerd als een betonfundering met de nodige wapening. Dit wordt gedaan volgens de berekening van de constructeur.

VLOEREN

SYSTEEMVLOEREN

| Positie | Type systeemvloer | Extra toevoeging |
|-----------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------|
| Vloer liftput | In het werk gestorte betonvloer 250mm (dikte conform opgaaf constructeur) | |
| Begane grondvloer | Geïsoleerde ribcassettevloer 350mm (dikte conform opgaaf constructeur) | Voorzien van isolatie $R_{c} \geq 3,7 \text{ m}^2\text{K/W}$. |
| 1 ^e verdiepingsvloer | Breedplaatvloer 300 en 350mm (dikten conform opgaaf constructeur) | Aan plafondzijde V-naden in het zicht |
| 2 ^e verdiepingsvloer | Breedplaatvloer 300 en 350mm (dikten conform opgaaf constructeur) | Aan plafondzijde V-naden in het zicht |
| 3 ^e verdiepingsvloer - zoldervloer | Houten balklaag met vloerplaten onderdeel van de kapconstructie (dikte conform opgaaf kapleverancier) | Aan plafondzijde afgewerkt met gipsplaten |

Voor toegang tot de kruipruimten wordt er ter plaatse van de voordeur van bouwnummer 06 t/m 11 een kruipluik aangebracht (en eventueel nog voor betreding kruipruimte gelegen onder de algemene ruimten). 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 begane grond t/m de 2^{de} verdieping, worden uitgevoerd in stripstaal 50 x 10mm in de kleur koperbruin RAL 8004. De trapleuningen (muurzijde) worden uitgevoerd in stripstaal 50 x 10mm in de kleur wit RAL 9010.

BALUSTRADE BALKONS

De appartementen met bouwnummer 12 t/m 19 worden voor de balkons voorzien van een balustrade uitgevoerd in transparant veiligheidsglas in een aluminium kader in de kleur koperbruin RAL 8004, lijkend op geveltekeningen.

TECHNISCHE OMSCHRIJVING

De Manege – Bouwnummer 06 t/m 23 te Alblasserdam

Versie 22-05-2026

9 / 21

WANDEN EN GEVELS

ALGEMEEN

Om de spouwmuur van het appartementencomplex 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 geen rollaag aangebracht.

| Omschrijving | Materiaal | Kleur |
|------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <i>Metselwerk opgaand werk</i> | <i>Gebakken klei</i> | <i>Genuanceerd wit rood HV WF - wildverband, zie geveltekeningen</i> |
| <i>Pointeren (voegen)</i> | <i>Zand en cement</i> | <i>Enci standaard grijs Tot ± 5 mm terug liggend doorgestreekt gevoegd</i> |
| <i>Houten gevelbekleding Entree en kopgevels 2^{de} verdieping</i> | <i>Horizontale houten gevelbekleding, gesloten gevelsysteem, rabatdelen</i> | <i>Koperbruin, RAL 8004, af fabriek</i> |
| <i>Houten gevelaccenten Kopgevels 2^{de} verdieping</i> | <i>Verticale houten delen</i> | <i>Koperbruin, RAL 8004, af fabriek</i> |
| <i>Wandafwerking dakterrassen 2^{de} verdieping</i> | <i>Volkernplaat op regelwerk</i> | <i>Naturel</i> |
| <i>Raamdorpels</i> | <i>Prefabbeton</i> | <i>Licht grijs, naturel</i> |
| <i>Gevelband horizontaal ter hoogte van 1^{ste} verdiepingvloer</i> | <i>Prefabbeton</i> | <i>Licht grijs, naturel</i> |
| <i>Entreeluilfel</i> | <i>Prefabbeton</i> | <i>Licht grijs, naturel</i> |
| <i>Nestkasten gierzwaluw</i> | <i>Prefabbeton</i> | <i>Licht grijs, naturel, 3 stuks per zijgevel van het appartementencomplex, zie geveltekeningen</i> |
| <i>Waterslagen en muurafdekkers</i> | <i>Aluminium</i> | <i>Koperbruin, RAL 8004</i> |
| <i>Postkasten</i> | <i>Aluminium</i> | <i>Koperbruin, RAL 8004, verwerkt in gevel naast entree</i> |
| <i>Huisnummerbordje</i> | <i>Standaard leverancier</i> | <i>Wit bordje met zwarte nummers, naast voordeur appartementen</i> |

DRAGENDE BINNENWANDEN

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

NIET DRAGENDE BINNENWANDEN

Diverse niet dragende binnenspouwbladen van bouwnummer 06, 07, 10, 11, 12, 13, 16, 17 en 20 t/m 23 zijn van houtskeletbouw, dikte en opbouw conform opgave leverancier.

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.

TECHNISCHE OMSCHRIJVING

De Manege – Bouwnummer 06 t/m 23 te Alblasserdam

Versie 22-05-2026

10 / 21

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 (2^{de} verdieping, bouwnummer 20 t/m 23) wordt maximaal 1 inspectieluik per appartement aangebracht.

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 koperbruin RAL 8004, en ter plaatse van de buitendeurkozijnen en peilkozijnen worden onderhoudsarme onderdorpels geplaatst, onder de peilkozijnen komen vezelcement kantplanken. De overige algemene toegangsdeuren zijn uitgevoerd in hout in de kleur wit RAL 9010.

BUITENDEUREN ALGEMEEN

- Entreedeur hoofdentree in de kleur koperbruin RAL 8004, 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 koperbruin RAL 8004, uitgevoerd volgens tekening als standaard leveringsprogramma leverancier, lijkend op geveltekeningen (voorzien van standaard hang- en sluitwerk van de leverancier).
- Overige deuren ten behoeve van de algemene ruimten in de kleur wit RAL 9010, uitgevoerd volgens tekening als standaard leveringsprogramma leverancier (voorzien van standaard hang- en sluitwerk van de leverancier).

BUITENDEUREN BOUWNUMMER 06 T/M 23

- Voordeur appartement in de kleur wit RAL 9010, uitgevoerd volgens tekening als standaard leveringsprogramma leverancier (voorzien van spion en standaard hang- en sluitwerk van de leverancier).
- Enkele deur techniekruimte ten behoeve van bouwnummer 20 en 23 in de kleur wit RAL 9010, uitgevoerd volgens tekening als standaard leveringsprogramma leverancier (voorzien van standaard hang- en sluitwerk van de leverancier).
- Enkele deur bergruimte begane grond in de kleur wit RAL 9010, uitgevoerd volgens tekening als standaard leveringsprogramma leverancier (voorzien van standaard hang- en sluitwerk van de leverancier).
- Enkele achterdeur appartement (naar tuin of balkon) in de kleur koperbruin RAL 8004, uitgevoerd volgens tekening als standaard leveringsprogramma leverancier, lijkend op geveltekeningen (voorzien van 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.

TECHNISCHE OMSCHRIJVING

De Manege – Bouwnummer 06 t/m 23 te Alblasserdam

Versie 22-05-2026

11 / 21

BINNENKOZIJNEN EN DEUREN

BINNENDEURKOZIJNEN APPARTEMENTEN

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.

TRAP

| POSITIE | Materiaal | Uitvoering |
|-------------------------------------------------------------|-------------|------------------------------------------|
| Trappenhuis van begane grond t/m 2 ^{de} verdieping | Prefabbeton | Dichte trap voorzien van tussenbordessen |

DAKBEDEKKINGEN

DAKPANNEN

De hellende daken worden gedekt met vlakke betonnen dakpannen, Nelskamp Planum, in de kleur donkergrijs, inclusief de benodigde hulpstukken en de vereiste verankering.

DAKBEDEKKING BALKONS

De balkons van bouwnummer 12 t/m 23 krijgen een bitumineuze- of EPDM dakbedekking (keuze bouwpartner). De balkons worden voorzien van betonnen terrastegels 30 x 30 cm op tegeldraggers.

DAKRAAM

DAKRAAM BOUWNUMMER 12 T/M 23

In de appartementen, bouwnummer 12 t/m 23, komen in het hellende dakvlak tuimeldakramen. Deze zijn aan de binnenzijde fabrieksmatig wit gelakt. Afmetingen van het dakraam zijn 1180 mm x 1180 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. Onderstaande aantallen per appartement:

- Bouwnummer 12, 13, 16, 17: 1 tuimeldakraam per appartement;
- Bouwnummer 14, 15, 18, 19, 20: 2 stuks tuimeldakramen per appartement;
- Bouwnummer 21: 3 stuks tuimeldakramen;
- Bouwnummer 22: 5 stuks tuimeldakramen;
- Bouwnummer 23: 4 stuks tuimeldakramen.

THERMISCHE ISOLATIE

WANDAFWERKING BUITEN

Achter de gevel van metselwerk en houten gevelbekleding van het appartementencomplex wordt isolatie aangebracht, $R_{c} \geq 4,7$ m²K/W.

DAKBESCHOT HELLEND DAK

Het dakbeschot op de hellende daken is voorzien van isolatie, $R_{c} \geq 6,3$ m²K/W.

PLATTE DAKEN

Platte daken van de geïsoleerde ruimten (balkons bouwnummer 12 t/m 23) worden voorzien van isolatie met een waarde van $R_{c} \geq 6,3$ m²K/W.

TECHNISCHE OMSCHRIJVING

De Manege – Bouwnummer 06 t/m 23 te Alblasserdam

Versie 22-05-2026

12 / 21

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 systeembloeren zijn van zandcement en worden aangebracht op de vloer van:

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

Nabij opstelling van de installaties (techniekrimte), 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 bij het kozijn aansluit wordt geen kozijnaftimmering aangebracht.

TECHNISCHE OMSCHRIJVING

De Manege – Bouwnummer 06 t/m 23 te Alblasserdam

Versie 22-05-2026

13 / 21

PREFAB METERKAST

De meterkast wordt uitgevoerd als een prefab meterkast volgens voorschriften van het energiebedrijf.

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.

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 8004, koperbruin</i> |
| <i>Houten ramen</i> | <i>RAL 8004, koperbruin</i> |
| <i>Houten deuren</i> | <i>RAL 8004, koperbruin</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 8004, koperbruin</i> |
| <i>Neggelatten</i> | <i>Geground, wit</i> |
| <i>Draaiende delen van de gevelkozijnen en raamhout</i> | <i>RAL 8004, koperbruin</i> |
| <i>Houten hoofdentree deur en achterdeuren</i> | <i>RAL 8004, koperbruin</i> |
| <i>Houten entreedeur appartementen en overige deuren en kozijnen in de algemene verkeersruimten</i> | <i>RAL 9010, wit</i> |
| <i>De betimmering van de vloerverwarming verdeler (indien deze in multiplex is uitgevoerd en indien aanwezig)</i> | <i>Geground, wit</i> |
| <i>Overige niet met name genoemde betimmeringen (excl. hellende delen kap)</i> | <i>Geground, wit</i> |

DAKGOTEN**DAKGOTEN**

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

BINNENRIOLERING**BINNENRIOLERING**

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

| Ruimte (volgens tekening) | Riolering ten behoeve van: |
|--------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------|
| Toilet ruimte | - Toilet opstelling - Fontein opstelling |
| Keuken | - Gecombineerd voor spoelbak en vaatwasmachine |
| Badkamer | - Op afschot getegelde douchehoek met doucheput met rvs-deksel - Wastafel |
| Techniek opstelling in techniekruimte volgens tekening | - Warmtepomp - WTW condensafvoer - Wasmachine |

TECHNISCHE OMSCHRIJVING

De Manege – Bouwnummer 06 t/m 23 te Alblasserdam

Versie 22-05-2026

14 / 21

WATERINSTALLATIES**KOUD- EN WARMWATERINSTALLATIE**

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

| Koud waterleiding | Warmwaterleiding |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <ul style="list-style-type: none"> - Gootsteen (afgedopt) gecombineerd met vaatwasmachine in de keuken - Wandcloset en fonteintje in de toiletruimte - Wastafel en douchekraan in de badkamer - Warmtepomp in de techniekruimte - Wasmachine in de techniekruimte | <ul style="list-style-type: none"> - Gootsteen (afgedopt) in de keuken - Wastafel en douchekraan in de badkamer |

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 | <ul style="list-style-type: none"> - Toilet opstelling - Fontein opstelling |
| Badkamer | <ul style="list-style-type: none"> - 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 geïmponeerde schade 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 06 t/m 23 te Alblasserdam

Versie 22-05-2026

15 /21

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>Bergruimte (indien in appartement aanwezig)</i> | <i>15° Celsius</i> |
| <i>Algemene ruimten en bergingen begane grond</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 ruimten (exclusief douche- en/of badruimte) worden thermostaten geplaatst ten behoeve van naregeling.

VLOERVERWARMING MET VLOERKOELING OP BASIS VAN LUCHTWARMTE

De appartementen, met uitzondering van de meterkast en de techniekrimte, krijgen vloerverwarming als hoofdverwarming. De installatie is voorzien van actieve vloerkoeling. Daarmee kan de binnentemperatuur met ca. 3°C gekoeld worden. In de techniekrimte komt een vloerverwarmingsverdeler, een en ander zoals op de tekeningen staat 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 06 t/m 23 te Alblasserdam

Versie 22-05-2026

16 /21

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 06 t/m 23 te Alblasserdam

Versie 22-05-2026

17 / 21

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
- 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 entreehal en in de woonkamer van het appartement 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 appartementen worden 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 (positie en oriëntatie) PV-panelen conform de BENG berekeningen.

TECHNISCHE OMSCHRIJVING

De Manege – Bouwnummer 06 t/m 23 te Alblasserdam

Versie 22-05-2026

18 / 21

AFWERKSTAAT ALGEMENE RUITEN BLOK B

| Ruimte (ALGEMEEN) | Afwerkstaat | Elektra-installatie |
|--------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Hoofd entree | Vloer: schoonloopmat + tegelwerk op zandcement dekvloer Wanden: sauswerk + witte houten plinten Plafond: akoestisch spuitwerk, plafond deels voorzien van thermische isolatie t.b.v. bovengelegen appartementen | <ul style="list-style-type: none"> - Elektra installatie conform NEN 1010 - Brandmeldinstallatie conform NEN 2535 - Vluchtwegaanduiding conform NEN EN 7010 - Voorzieningen bellentableau en videofoon - Wandlichtpunt(-en) op schemer schakeling/ bewegingssensor |
| CVZ-kast | Vloer: zandcement dekvloer Wanden: geen afwerking Plafond: geen afwerking | <ul style="list-style-type: none"> - Voorzieningen algemene techniek/ CVZ-kast - Voorzieningen omvormer algemene PV-panelen VVE |
| Centrale hal BG + 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 - Voorzieningen hydrofoor (opgesteld onder prefab bordes) |
| Techniek kast BG | Vloer: zandcement dekvloer Wanden: geen afwerking Plafond: geen afwerking | <ul style="list-style-type: none"> - Voorzieningen algemene techniek - Voorzieningen NUTS aansluitingen |
| Centrale hal 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 |
| Techniek kast 1 ^{ste} verd. | Vloer: zandcement dekvloer Wanden: geen afwerking Plafond: geen afwerking | <ul style="list-style-type: none"> - Voorzieningen algemene techniek - Voorzieningen NUTS aansluitingen |
| Centrale hal 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 |
| Techniek kast 2 ^{de} verd. | Vloer: zandcement dekvloer Wanden: geen afwerking Plafond: geen afwerking | <ul style="list-style-type: none"> - Voorzieningen algemene techniek - Voorzieningen NUTS aansluitingen - Voorzieningen omvormer algemene PV-panelen VVE |
| Hal/ entree bergingen 2x | Vloer: zandcement dekvloer Wanden: geen afwerking Plafond: geïsoleerd plafond (HWC platen) | <ul style="list-style-type: none"> - Elektra installatie conform NEN 1010 (opbouw) - Brandmeldinstallatie conform NEN 2535 - Vluchtwegaanduiding conform NEN EN 7010 - Plafondlichtpunt op schemer schakeling/ bewegingssensor (opbouw) |

TECHNISCHE OMSCHRIJVING

De Manege – Bouwnummer 06 t/m 23 te Alblasserdam

Versie 22-05-2026

19 / 21

AFWERKSTAAT BLOK B: BOUWNUMMER 06 t/m 23

| Ruimte | Afwerkstaat | Elektra-installatie |
|---------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Hal/ entree | Vloer: zwevende zandcement dekvloer Wanden: behangklaar Plafond: fijn wit spuitwerk Kapconstructie: geen afwerking (alleen van toepassing bij bouwnummer 21 en 22) | <ul style="list-style-type: none"> - <i>Belinstallatie</i> - <i>1 lichtpunt op wisselchakelaar</i> - <i>1 wisselchakelaar voor woonkamer</i> - <i>1 schakelaar voor buitenlichtpunt entreezijde</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> |
| Berging (Alleen bij bouwnummer 06 en 11) | Vloer: zwevende zandcement dekvloer Wanden: behangklaar Plafond: fijn wit spuitwerk | <ul style="list-style-type: none"> - <i>1 wandlichtpunt op schakelaar</i> |
| | Techniek (binnen ruimte) | <ul style="list-style-type: none"> - <i>Voorzieningen wasmachine</i> |
| Toilet (Niet van toepassing bij bouwnummer 18 en 19) | 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> |
| Badkamer | Vloer: tegelwerk op zwevende zandcement dekvloer Wanden: tegelwerk tot ca. 2200+vl hierboven behangklaar Plafond: fijn wit spuitwerk Kapconstructie: wit sauswerk (alleen van toepassing bij bouwnummer 20 t/m 23) | <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> |
| Techniekrimte | Vloer: zwevende zandcement dekvloer Wanden: behangklaar Plafond: fijn wit spuitwerk Kapconstructie + knieschotten en/ of kreupele stijlen: geen afwerking (alleen van toepassing bij bouwnummer 20 t/m 23) | <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 warmtepomp</i> - <i>Voorzieningen WTW ventilatie installatie</i> - <i>Voorzieningen omvormer PV-panelen</i> - <i>Voorzieningen verdeler vloerverwarming</i> - <i>Voorzieningen wasmachine (niet bij bouwnummer 06 en 11)</i> |
| Woonkamer | Vloer: zwevende zandcement dekvloer Wanden: behangklaar Plafond: fijn wit spuitwerk Kapconstructie + knieschotten en/ of kreupele stijlen: geen afwerking (alleen van toepassing bij bouwnummer 12 t/m 23) | <ul style="list-style-type: none"> - <i>2 lichtpunten (in serie) met 1 wisselchakelaar</i> - <i>1 wisselchakelaar hal/ entree</i> - <i>3 of 4 dubbele wandcontactdozen (zie tekening)</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 tuin/ balkon</i> - <i>1 rookmelder (alleen van toepassing bij bouwnummer 14 en 15)</i> |

TECHNISCHE OMSCHRIJVING

De Manege – Bouwnummer 06 t/m 23 te Alblasserdam

Versie 22-05-2026

20 / 21

| Ruimte | Afwerkstaat | Elektra-installatie |
|------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Keuken | Vloer: zewevende zandcement dekvloer Wanden: behangklaar Plafond: fijn wit spuitwerk | - 1 lichtpunt op schakelaar |
| | Keukeninstallatie (binnen ruimte) | - 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 |
| Slaapkamer 1 (Hoofdslaapkamer) | Vloer: zewevende zandcement dekvloer Wanden: behangklaar Plafond: fijn wit spuitwerk Kapconstructie + knieschotten en/ of kreupele stijlen: geen afwerking (alleen van toepassing bij bouwnummer 14, 15 en 18 t/m 23) | - 1 lichtpunt op schakelaar - 2 dubbele wandcontactdozen - 1 CO2-sensor (conform BENG berekening) - Naregeling voor verwarming/ koeling - 1 rookmelder (alleen van toepassing bij bouwnummer 14 en 15) |
| Slaapkamer 2 (Niet van toepassing bij bouwnummer 14, 15, 18 t/m 20 en 23) | Vloer: zewevende zandcement dekvloer Wanden: behangklaar Plafond: fijn wit spuitwerk Kapconstructie + knieschotten en/ of kreupele stijlen: geen afwerking (alleen van toepassing bij bouwnummer 21 en 22) | - 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 privé tuin of balkon (schakelaar naast dichtstbijzijnde gevelkozijn in woning) |
| Berging begane grond | Vloer: zandcement dekvloer Wanden: geen afwerking Plafond: geïsoleerd plafond (HWC platen) | - 1 wandlichtpunt op schakelaar (opbouw) - Schakelaar gecombineerd met enkele wandcontactdoos (opbouw) |

TECHNISCHE OMSCHRIJVING

De Manege – Bouwnummer 06 t/m 23 te Alblasserdam

Versie 22-05-2026

21 / 21