

Rowecobouw Verkort Bestek

ROWECOBOUW woningen.

Onder deze naam brengen wij woningen op de markt , welke zich kenmerken door een traditionele bouwmethode en een zeer gunstige prijs-kwaliteit-inhoud verhouding.

Rowecobouw is de naam voor een samenwerkingsverband tussen diverse bouwbedrijven alsmede aangesloten architectenbureaus , waarbij ieder bedrijf afzonderlijk werkt, de contracten rechtstreeks worden afgesloten tussen de opdrachtgever en het uitvoerend bedrijf en waarbij ieder bedrijf verantwoordelijk is voor de door hem uit te voeren werkzaamheden.

De opdrachtgever is in grote mate vrij in de keuze van ons aangesloten bouwbedrijf, mits gevestigd in dezelfde regio als waar de woning wordt gebouwd.

Het voordeel hiervan is een goede afstemming en coördinatie van het gehele bouwproces. Vanaf het eerste gesprek, tot en met de oplevering, kan alles voor u door de diverse partijen worden geregeld. Bewust wordt hier niet gesproken van "standaard" woningen, aangezien de in de brochure getoonde ontwerpen namelijk een basis zijn voor zeer veel mogelijke varianten, zowel wat betreft grootte, indeling, uitvoering en afwerking. Natuurlijk behoren ook de "ontwerpen op maat" tegen een vooraf overeengekomen vaste bouwsom tot de mogelijkheden.

Het eerste gesprek.

Onder het motto "eerst rekenen, dan tekenen" bepaald Rowecobouw vooraf uw bouwmogelijkheden. Aan de hand van uw maximale budget (wat wilt u totaal investeren aan woning, grond, bijkomende kosten etc.) en de prijs van het bouwkegel dat u al dan niet in optie heeft, worden alle bijkomende kosten (zoals notaris, kadastraal recht, legeskosten, aansluitkosten etc.) uitgerekend. Vervolgens kan bepaald worden welk bedrag u voor de daadwerkelijke bouw beschikbaar houdt (de stichtingskosten). Tevens wordt aangegeven op welke manier u wenst te gaan bouwen.

Koopt u een basis ROWECOBOUW-woning, c.q. laat u geheel of gedeeltelijk casco bouwen, of bouwt u liever in eigen beheer?

Afhankelijk van uw keuze kan worden bepaald wat de grootte van uw woning zou kunnen zijn, of wat de maximale stichtingskosten mogen bedragen om binnen de begroting te blijven.

Bovenstaande (investerings)berekening wordt geheel vrijblijvend en kosteloos voor u uitgevoerd.

De toeleveranciers.

De ROWECOBOUW woningen worden gebouwd met bouwmaterialen van gerenommeerde leveranciers, welke mede een garantie vormen voor een woning met een hoge kwaliteit. Tevens wordt in ruime mate aandacht besteed aan inbraakpreventie. De buitenkozijnen, ramen en deuren en het toe te passen hang- en sluitwerk voldoen aan de eisen van het politiekeurmerk Veilig Wonen.

Ook aan het onderhoud wordt gedacht. Standaard worden bij diverse woningtypen de goten en overstekken uitgevoerd in onderhoudsvrij kunststof. De houten kozijnen zijn fabrieksmatig reeds voorzien van een goede bescherm laag voor een jarenlang onderhoudsarm woongenot. Natuurlijk zijn de kozijnen ook te leveren in kunststof

Enkele algemene kenmerken.

De woningen hebben een frisse, eigentijdse uitstraling en een functionele indeling zonder verloren -niet te benutten- ruimte.

Iedere woning is aan te passen aan uw specifieke wensen en/of eisen, waardoor het echt "uw woning" wordt.

De woningen zijn in alle bouwstadia te koop.

Te denken valt hierbij aan:

nagenoeg sleutelklare oplevering;

afgebouwd maar nog niet geheel afgewerkt (bijv. voor de handige doe-het-zelver);

casco (voor de ervaren "klusser").

Standaard worden alle woningen geheel traditioneel gebouwd

De basisuitvoering van de in deze brochure aangeboden basiswoningen is omschreven in bijgaande technische omschrijving.

De koopsom betreft een All-in-prijs, inclusief architect, constructeur en uitgevoerd volgens de bijgaande standaard technische omschrijving. Kosten zoals legeskosten, sonderingskosten,

aansluitkosten (en verbruikskosten), grondkosten e.d. zijn

vanzelfsprekend niet in onze prijs opgenomen, maar kunnen vooraf wel door ons wel begroot in uw

totale investeringsplan, zodat u weet waar u aan toe bent. Hierdoor komt u nooit voor onvoorziene uitgaven te staan.

Vanaf het eerste (vrijblijvende en kosteloze) gesprek, tot aan de oplevering wordt er door ons gezorgd voor een deskundige begeleiding. Alle te nemen stappen en beslissingen worden vooraf met u doorgesproken en waar mogelijk door ons verzorgd.

Voor meer informatie, of voor het maken van een vrijblijvende afspraak, kunt u altijd contact opnemen

Algemeen.

De woningen worden gebouwd naar de eis van goed en deugdelijk werk en voldoen aan de geldende bouwvoorschriften en bouwnormen.

Wijzigingen, voorzover deze geen nadelige invloed op de bouw hebben, c.q. een gevolg zijn van eisen van gemeente of overheid, kunnen door de directie, zonder voorafgaande toestemming van de koper, worden doorgevoerd.

Fundering.

Voor de fundering is uitgegaan van een fundering op staal (d.w.z. rechtstreeks op het zand). De zwaarte van de fundering onder de gevels en bouwmuren dienen te worden uitgevoerd volgens opgave van de constructeur. Standaard wordt uitgegaan van een goede grondslag en grondwerk tot een maximale diepte van 800 mm minus peil en een gesloten grondbalans. Indien de draagkracht van de grond dit vereist zal een aangepaste funderingsconstructie worden toegepast. Deze extra kosten resulteren echter in meerwerk voor de opdrachtgever.

Vloeren.

De begane grondvloer van de woning wordt standaard in de meeste gevallen uitgevoerd als een op zand gestorte betonvloer, aan de onderzijde geïsoleerd met een polystyreen isolatieplaat Re minimaal 2,5 m²K/W. Indien constructief een andere vloer dient te worden toegepast (bijv. een vrijdragende vloer bij een fundering op palen), kan dit resulteren in meerwerk.

De verdiepingsvloer wordt standaard uitgevoerd als een gewapende betonnen vloer.

Alle vloeren volgens opgave van de constructeur.

Muren en wanden.

De buitenspouwbladen worden samengesteld van een machinale handvorm baksteen met een stelpost voor aankoop van € 350,- per 1000 stuks (incl. BTW). Het metselwerk vol voegen en geborsteld uit te voeren.

De dragende binnenwanden op de begane grond uit te voeren in snelbouw metselstenen (dit is een gebakken steen) of gelijkwaardig. Indien er een extra hoge eis wordt gesteld aan de druksterkte, kunnen op aanwijzig van de constructeur plaatselijk kalkzandsteen-metselblokken (dik minimaal 100 mm) moeten worden toegepast. Hoewel de buitenspouwmuren conform de eisen van het bouwbesluit minimaal dienen te worden geïsoleerd tot een Re = 2,5 m²K/W, worden de Rowecobouw woningen nagenoeg altijd voorzien van een Re van ca. 3,5 m²K/W of meer.

De niet dragende binnenwanden en de ruimte scheidende wanden worden eveneens uitgevoerd in snelbouw metselstenen of gelijkwaardig.

Bij de halfvrijstaande woningen worden de woning scheidende wanden uitgevoerd als ankerloze spouwmuren.

Dakconstructie.

De dakconstructie wordt uitgevoerd als een geïsoleerde kapconstructie met gordingen en een geïsoleerde dakplaat met een isolatiewaarde van minimaal = 3,5 m²KNV. of meer. Afhankelijk van het woningtype kan deze isolatiewaarde verhoogd worden naar Re = 5,0 m²K/W.

De hellende dakvlakken te voorzien van panlatten en te bedekken met betonnen dakpannen (type Sneldek, kleur antraciet).

Indien de woning is voorzien van een dakoverstek (afhankelijk van het woningtype), wordt deze afgewerkt met een onderhoudsarm kunststof dakrandprofiel in de kleur wit. Desgewenst kan deze ook worden uitgevoerd in hout, hetgeen natuurlijk niet onderhoudsvrij is.

De platte daken van de woningen worden voorzien van een geïsoleerde platdak plaat (Re minimaal 2,5 m²K/W) of meer en af te werken met een laag geperforeerd glasvlies en een laag APP-dakbedekking, alsmede de benodigde mastiekopstanden, weefselstroken en aluminium daktrim. Het platdak van de garage is standaard niet geïsoleerd.

Trappen.

Op de begane grond wordt een hardhouten open IROKO (o.g.) trap geplaatst. Als meerwerk kan worden gekozen voor dichte trap. Is op tekening een dichte trap aangegeven, dan wordt deze standaard uitgevoerd in Vuren.
De trap naar de zolderverdieping wordt, indien deze begaanbaar is, uitgevoerd als een open vuren trap.

Kozijnen, ramen, deuren en betimmeringen.

De buitenkozijnen, ramen en deuren worden uitgevoerd in meranti en voldoen aan de eisen van het Politiekeurmerk Veilig Wonen.

De garage (bij enkele typen standaard, doch bij de meeste woningen als meerwerk-optie) wordt aan de voorzijde voorzien van een standaard plaatstalen garagekanteldeur.

De kozijnen, ramen, deuren en houten betimmeringen worden standaard voorzien van een grondverflaag. Afschilderwerk is niet in de koopsom opgenomen.

De binnendeurkozijnen uit te voeren als fabrieksmatig voorgelakte stalen binnendeurkozijnen zonder bovenlicht en te voorzien van fabrieksmatig afgelakte opdekdeuren.

Wandafwerking.

De wanden in de woning worden glad afgewerkt en behangklaar / tegelklaar opgeleverd, met uitzondering van de wanden in de garage en op zolder, deze zullen worden afgevoegd c.q. glad afgewerkt.

Wandtegels zijn in de basis-aanbieding NIET opgenomen. U bent derhalve vrij in de keuze en uitvoering van uw wandtegels. Vanzelfsprekend is de uitvoerend aannemer bereid om u hiervoor een passende aanbieding te doen.

Plafondafwerking.

De betonplafonds, alsmede de aanwezige gipsplaten plafonds in de woning, worden voorzien van een structuurspuitverf afwerking. Bij de eventueel aanwezige schuine plafonds op slaapkamers en zolders blijven de schuine zijden van de dakplaten (deze zijn standaard voorzien van een witte zichtlaag) in het zicht.

vloerafwerking.

De betonvloeren van de woning worden voorzien van een cementdekvloer.

Vloertegels zijn in de basis-aanbieding NIET opgenomen. U bent derhalve vrij in de keuze en uitvoering van uw vloertegels. Vanzelfsprekend is de uitvoerend aannemer bereid om u hiervoor een passende aanbieding te doen.

Keukeninrichting.

Voor de levering en plaatsing van de keuken is geen stelpost opgenomen. U bent derhalve vrij in de keuze van uw keukenleverancier.

Kasten.

Om de koper vrijheid te geven de woning naar eigen smaak in te richten worden de woningen zonder losse kasten opgeleverd.

Sanitair.

Voor de levering en plaatsing van het sanitair is in de basis-aanbieding nog geen bedrag opgenomen.

Wel zijn reeds de benodigde aan- en afvoerleidingen ten behoeve van het op tekening aangegeven sanitair (afgedopt) aangebracht. U bent derhalve vrij in de keuze en uitvoering van uw sanitair.

Vanzelfsprekend is de uitvoerend aannemer bereid om u hiervoor een passende aanbieding te doen. Standaard wordt een gevelkom ten behoeve van een buitenkraantje nabij de voordeur geplaatst.

Centrale verwarming.

De C.V. wordt uitgerust met een HR-107 combigasketel welke tevens voor de warmwater-voorziening zorg draagt.

Te behalen ontwerp temperaturen:

woonkamer/keuken 20° C.

slaapkamers 20° C.

toilet 18° C.

badkamer 22° C.

bijkeuken (indien aanwezig) 15° C.

interne verkeersruimten 18° C.
(hobby)zolder (indien aanwezig) 18° C.
vloering (indien aanwezig) onverwarmd
garage inpandig (indien aanwezig) vorstvrij
garage uitpandig (indien aanwezig) onverwarmd

Ventilatie.

Afhankelijk van het woningtype, worden de woningen voorzien van :

A. Standaard worden de DECOM-woningen voorzien van een mechanische ventilatie met warmteterugwinning, waarbij het toilet, de keuken, alsmede de badkamer en wasmachineruimte zullen worden afgezogen en de overige ruimten waar nodig zullen worden voorzien van inblaasopeningen conform de hiervoor gestelde eisen. In de keuken wordt een meerstanden schakelaar aangebracht.

Alternatief :

B. Mocht men bezwaar hebben tegen bovengenoemde methode van ventileren, bestaat de mogelijkheid om tegen een meerprijs een ventilatiesysteem met natuurlijke luchttoevoer middels zelfregelende ventilatieroosters in de kozijnen en mechanische luchtafvoer middels een ventilatie-unit toe te passen. In de keuken wordt dan een meerstanden schakelaar aangebracht ten behoeve van de ventilatie-unit. De isolatiewaarden van de buitenschil dient in dit geval wel beduidend te worden verhoogd om te voldoen aan de EPN-norm van maximaal 0,8

Elektrische installatie.

De elektrische installatie wordt aangesloten volgens NEN 1010 met aanvullingen, en dient (ongeacht onderstaande omschrijving) te voldoen aan het bouwbesluit. (ruimten voor zover van toepassing)

De installatie omvat minimaal:

HAL:

1 lichtpunt buiten met schakelaar
1 lichtpunt binnen met schakelaar
1 belinstallatie
1 enkele wandcontactdoos, gecombineerd
1 wisselschakelaar t.b.v. verlichting op de overloop.

TOILET:

1 lichtpunt met schakelaar

WOONKAMER:

2 lichtpunten met schakelaar
6 dubbele wandcontactdozen met randaarde
1 bedrade leiding voor telefoon
1 bedrade leiding t.b.v. CAI
1 bedrade leiding t.b.v. thermostaat

BIJKEUKEN (indien aanwezig):

1 lichtpunt buiten met schakelaar
1 lichtpunt binnen met schakelaar
1 bedrade wasmachine-aansluiting
(op een afzonderlijke groep)

KEUKEN:

1 lichtpunt met schakelaar
3 dubbele wandcontactdozen met randaarde
een meerstanden schakelaar t.b.v. de mechanische ventilatie.
1 wandcontactdoos met randaarde t.b.v. de koelkast
1 loze leiding t.b.v. mogelijkheid elektrisch koken
1 wandcontactdoos t.b.v. een eventuele wasemkap
1 loze leiding t.b.v. een mogelijke vaatwasmachine

OVERLOOP (1e verdieping):

- 1 lichtpunt met wisselschakelaar
- 1 wandcontactdoos, gecombineerd
- Indien de zolder/vliering begaanbaar is, tevens 1 stuks wisselschakelaar voor het lichtpunt op zolder

HOOFDSLAAPKAMER:

- 1 lichtpunt met schakelaar
- 3 dubbele wandcontactdozen met randaarde
- 1 loze leiding voor mogelijke telefoon-aansluiting
- 1 loze leiding t.b.v. mogelijke CAS - aansluiting

OVERIGE SLAAPKAMERS:

- 1 lichtpunt met schakelaar
- 2 dubbele wandcontactdozen met randaarde

BADKAMER:

- 1 lichtpunt op een schakelaar
- 1 loze buisleiding t.b.v. elektrische kachel
- 1 lichtpunt boven de wastafel
- 1 wandcontactdoos met randaarde t.b.v. een scheerapparaat

C.V. RUIMTE:

- 1 lichtpunt op een schakelaar
- 1 aansluiting voor de voeding van de mechanische ventilatie-unit
- 1 dubbele wandcontactdoos met randaarde t.b.v. de c.v. installatie

HOBBYZOLDER (indien aanwezig):

- 1 lichtpunt op een schakelaar
- 1 enkele wandcontactdoos, gecombineerd
- 2 dubbele wandcontactdozen met randaarde

GARAGE (indien aanwezig):

- 1 lichtpunt buiten met schakelaar
- 1 lichtpunt binnen met schakelaar
- 1 wandcontactdoos met randaarde, gecombineerd

De bovenstaand omschreven elektrische is uitgebreider dan volgens de NEN 1010 (met aanvullingsbladen) minimaal zou moeten worden aangebracht.

Isolatie.

De woningen voldoen aan de nieuwe Energie Prestatienorm, welke kleiner of gelijk dient te zijn aan 0,8. Onderstaande isolatiewaarden zijn de minimale waarden. Afhankelijk van het woningtype kunnen deze naar boven toe worden bijgesteld om aan de EPN-norm van 0,8 te voldoen.

De begane grondvloer van de woning wordt geïsoleerd tot een Rwaarde van minimaal 2,5 m²Ka/V. De spouwmuren van de buitengevels van de woning worden dusdanig geïsoleerd dat hier een R,-waarde van minimaal 3,4 m²Ka/N wordt behaald.

De hellende daken worden voorzien van geïsoleerde dakelementen met een Rrwaarde van minimaal 3,0 m²Ka/NV. In alle raamopeningen wordt extra-isolerende beglazing (HR++ isolatieglas) geplaatst, met uitzondering van de glasopening in de garage (indien aanwezig). Hier wordt, conform de eis van de brandweer, enkelvoudig spiegelraadglas geplaatst.

Vensterbanken en raamdorpels.

Onder alle kozijnen waaronder metselwerk aanwezig is, worden aan de binnenzijde vensterbanktegels of kunststeen vensterbanken aangebracht.

De buitenzijde wordt voorzien van raamdorpelstenen in een standaardkleur.

Binnenbetimmeringen

Alle ruimten, met uitzondering van de natte ruimten, garage en (berg/hobby) zolder warden rondom voorzien van een fabrieksmatig afgelakte hardhouten vloerplint. Alle buitenkozijnen worden aan de binnenzijde afgewerkt met aftimmerlatten.

CAI

Er is in bijna alle gevallen een gemeentelijk centrale antenne inrichting van toepassing.
De aansluitkosten voor de centrale antenne inrichting zijn in dat geval voor rekening van de koper(s).

Bestrating

Bestrating is niet in de standaard aanbieding opgenomen

Algemeen:

Aansluitkosten en verbruik van bouwwater en bouwstroom is voor rekening van de koper.

Grondwerk gerekend tot maximaal 800 mm minus peil.

Voor het riolsysteem is gerekend met een standaard gescheiden rioelstelsel.

In de woning worden rookmelders aangebracht conform de geldende eisen.

Prijswijzigingen voorbehouden.

Aan de op tekening aangegeven terreinindeling en perspectivische impressie kunnen geen rechten worden ontleend.

Aangezien deze omschrijving een algemene omschrijving betreft, kan de technische omschrijving, behorende bij het definitieve aannemingscontract, hiervan op onderdelen afwijken. Het contract is echter altijd bindend.

Tot slot.

Zoals u heeft kunnen lezen, worden onze woningen ook echt geheel traditioneel gebouwd (steen voor steen)

Wij zijn ons bewust van het feit dat enkele van onze collega's-concurrenten een lager bouw-en/of afwerkingsniveau hanteren en derhalve in bepaalde gevallen tot een lagere verkoopprijs kunnen komen.

(men gebruikt dan bv. geen gebakken stenen, maar kalkzandsteen lijmelementen,, GIRO binnenwanden (= gips) i.p.v. baksteen wanden, of bv. zelfs het verrekenbaar stellen van het afvoeren van het bouwafval, bouwketen of bouwhekken)

Wij zijn natuurlijk altijd bereid ons afwerkingniveau en/of onze materiaalkeuze en uitvoering aan te passen aan uw wensen c.q. eisen en u in voorkomende gevallen hiervoor een gewijzigde aanbieding te doen toekomen.

Let op bovenstaand verkort bestek is gebaseerd op de z.g. R-Modellen, in de voor u ontworpen woningen kunnen op uw verzoek wijzigingen worden aangebracht.

Voor evt vragen info@rowecobouw.nl

Rowecobouw i.s.m. Rowebo