

Ragaces

Baubeschrieb

KONSTRUKTION ALLGEMEIN

- Massivbauweise mit Mansardendach. Fassaden mit verputzter mineralischer Aussenwärmedämmung
- Balkongeländer mit Metalltragkonstruktion
- Grossformatige Fensterfronten bei Wohnen / Essen

BAUMEISTERARBEITEN

- Erdberührte Betonplatte und Aussendämmung mit armiertem Beton, mit entsprechenden Isolationseinlagen
- Kellerzwischenwände in Beton oder Kalksandstein.
- Sämtliche Decken in Stahlbeton gemäss statischen Anforderungen
- Aussenwände Backstein und Beton mit Wärmedämmplatten, verputzt.
- Innenwände Wohnungen, Backstein verputzt
- Balkonplatten in Stahlbeton, abtalschiert zur Aufnahme einer Abdichtung
- Treppen in vorfabrizierten Betonelementen körperschalldämmend gelagert
- Treppenhauswände in Sichtbeton OSB-Schalung.
- Isolationsstärken entsprechend den Energievorschriften.
- Sämtliche Dimensionierungen, Betonqualität, Abdichtungen und Bewehrungen nach Angaben Bauingenieur inklusive eventuell notwendigen Zuschlagstoffen.

ZIMMERARBEITEN KONSTRUKTION UND VERKLEIDUNGEN

- Dachaufbau: Innen Dreischichtplatte aus Fichte.
- Sparren in Brettschichtholz Fichte, dazwischen mineralische Dämmung und Weichfaserplatte.

FENSTER UND AUSSENTÜREN

- Alu-Holzfenster in Fichte mit 3-fach Isolierverglasung, Naturbehandelt.
- Garage Sektionaltor aus Stahl, mit automatischem Antrieb, pro Einstellplatz mit einem Handsender.
- Eingangstüren Erdgeschoss in Metalltür mit Glasausschnitt.
- Ausführung entsprechend den Energievorschriften

SPENGLERARBEITEN

- Dachwasserrinnen, Abläufe, Abschlussbleche und Dunststroheinfassungen in handelsüblichen Blechen.

BEDACHUNGEN UND ABDICHTUNGEN

- Mansardendach in Aluminium (Prefa).
- Flachdachabdichtung Bitumenbahnen mit thermischer Isolation, Schutzvlies und Erdüberdeckung.
- Isolationsstärken entsprechend den Energievorschriften, Schutzschicht Rundkies 16/32, 50 mm Schichtdicke.
- Abdichtung auf Balkonböden bzw. Terrassen zur Aufnahme eines Holz- oder Plattenboden.

GIPSEARBEITEN

- Verputzte Aussenwärmedämmung.
- Isolationsstärken entsprechend den Energievorschriften.
- Decken Weissputz gestrichen, in Wohnräume.
- Vorhangschienen in Weissputzdecken eingelassen.
- Wände Grundputz in Küchen, Bad und WC zur Aufnahme von Wandplatten, teils mit Abrieb.
- Wohn-, Schlafräume mit Abrieb.
- Treppenhaus Wände in Sichtbeton, Decken Weissputz
- Abrieb 1 mm aufgezogen.

SONNENSCHUTZ

- Bei allen Fenster Leichtmetall-Rafflamellenstoren mit Elektroantrieb, aus Aluminiumprofilen, thermolackiert, elektrisch bedienbar.
- Für Sonnenmarkisen ist ein Leerrohr vorgesehen. Vorbestimmte Sonnenmarkisen können von Käufer nachbestellt werden.

KÜCHE

- Kücheneinteilung, Anordnungen und Materialisierungen gemäss Käuferdossier Küchenbauer. Die definitive Auswahl der Küchen bleibt den Käufern vorbehalten. Budget gemäss bestehender Standardofferte und separaten Plänen des Architekten / Küchenbauers.
Budgetpreis pro Wohnung fertig montiert inklusive sämtlichen Zuschlägen und MWST
3 ½ Zimmerwohnungen Fr. 29'000
4 ½ Zimmerwohnungen Fr. 29'000
- Garderobenschränke:
Liefen und montieren der Garderobenschränke im Bereich Korridor.
Budget fertig montiert inkl. Nebenarbeiten und. MWST.
3 ½ Zimmerwohnungen Fr. 3'000
4 ½ Zimmerwohnungen Fr. 3'000

SCHREINERARBEITEN

- Kellertüren:
Türblatt Kunstharzbelegt beschichtet oder fertig lackiert, Stahlzargen spritzlackiert oder gestrichen, mit umlaufender Gummidichtung.
- Wohnungseingangstüren:
Fichte mit Ast furniert, mit Blendrahmen und umlaufender Gummidichtung, nach den Brandschutznormen ausgeführt, Einsteckschloss und Zylinder, Drückergarnitur vernickelt.
- Zimmertüren:
Glatt, Fichte mit Ast furniert, mit Futter und Verkleidung, mit umlaufender Gummidichtung, Einsteckschloss mit Ziffernblattschlüssel, Drückergarnitur vernickelt.
- Unterbaumöbel in Nasszellen:
Glatt, Eiche furniert, gemäss Ausstellungsmodell.

UNTERLAGSBODEN

- Schwimmender Unterlagsboden Anhydrit oder Zement in allen Wohnräumen sowie Treppenhauspodeste.
- Monobeton in Keller-, Abstell-, Installations-, Wasch- und Trockenräume.
- Tiefgarage in Hartbeton.

BODENBELÄGE

Wohngeschosse individuelle Auswahl durch Eigentümer.

- Küche, Wohn-/Schlafräume, Korridor:
Riemenparkett in Eiche Budget Fr. 120.00/m² inkl. MWST (fertig verlegt inkl. Sockel und allen Zuschlägen).
- Bäder, Duschen und sep. WC:
Bodenplatten, Budget von Fr. 120.00/m² inkl. MWST (fertig verlegt bei Installationswänden inkl. allen Zuschlägen).
- Balkonböden:
Holzrost mit Bodenriemen (Bambus).
Sitzplätze mit Verbundsteinen.

WANDBELÄGE

- Wohngeschosse individuelle Auswahl durch Eigentümer.
- Bäder, Dusche und sep. WC:
Wandplatten, Budget von Fr. 120.00/m² inkl. MWST (fertig verlegt inkl. allen Zuschlägen), hinter Dusche und Lavabo bis 2 m Höhe

METALLBAUARBEITEN

- Balkonabschluss Metallgeländer.
- Treppengeländer in Metall.

SCHLIESSANLAGE

- Registrierte Schliessanlage mit Sicherheitszylinder.
- Pro Wohnung 5 Schlüssel, Garage, allg. Nebenräume, Briefkasten, Kellerräume, usw. in Schliessanlage integriert.

LIFTANLAGE

- Personenaufzug vom Untergeschoss bis Dachgeschoss.
Kabine 650/kg 8 Personen; behindertengerecht.
- Material- und Farbkonzept gemäss Architekten.

AUTOEINSTELLHALLE

- Decken und Wände in Beton roh, weiss gestrichen.
- Boden Hartbeton.
- Automatisches Garagentor mit Schlüsselschalter, inkl. 1 Handsender.
- Ladestationen für PW können bauseitig geliefert werden, Grundinstallationen vorhanden.
- PP Signalisiert mit Farbe in weiss.

WASCHRAUM MIT KELLERABTEIL

- Zu jeder Wohnung gehört ein abschliessbarer Waschraum mit Kellerabteil.
- Wände in Beton und Kalksandstein sichtbar roh.
- Decken Beton roh, weiss gestrichen.
- Boden Monobeton.
- 1 Waschturm Elektrolux WAO9141 / TWO8AC1.

TECHNIKRAUM

- Wände in Beton und Kalksandstein roh.
- Decken Beton roh.
- Boden Monobeton.

ELEKTROINSTALLATIONEN

- Wohnungszähler-Zentrale im Untergeschoss, Kleinverteiler in jeder Wohnung.
- Sicherungs- und Multimediaverteiler in jeder Wohnung im Bereich Eingang/Garderobe.
- Telefon und TV-Anschluss im Wohnzimmer, Leerrohre in allen Zimmern Sonnerie, Türsprechanlage kombiniert mit Türöffner.
- Aussensprechanlage beim Hauszugang Erdgeschoss.
- Deckenanschluss in Wohn-, Ess-, Schlafzimmer und Korridore gemäss Projektpläne (pro Zimmer ein Anschluss).
- EB Spot in Küchen, Korridoren gemäss Projektplänen.
- In den allgemeinen Räumen wie Treppenhaus, Keller, Wasch-, Trocken-, Abstellraum, Einstellhalle und dgl. werden Aufputzleuchten installiert. Wo sinnvoll werden Leuchten mit einem Sensor eingesetzt.
- Steckdosen in Wohn-, Ess-, Schlafräume und Küche dem Standard entsprechend.

- Weiter ist je eine Steckdose auf dem Balkon und in dem Kellerabteil vorgesehen. Keller und Disporäume werden über den eigenen Zähler erschlossen.
- Steuerung Beleuchtung allgemein zugänglicher Räume wie Untergeschosse, Einstellhalle, Treppenhäuser und dgl. erfolgt über Sensor in der Leuchte.
- Es wird eine Photovoltaik Anlage installiert. Es wird eine EW Messung eingerichtet, welche misst, wieviel Energie ins Netz zurück gespiesen wird. Zusätzlich werden Smartzähler installiert, welche es erlauben, dass jeder Nutzer von dem Eigenstrom profitieren kann.
- Die gesamte Installation erfolgt nach den Vorschriften und Normen der einzelnen Anbieter und Verbände.

LÜFTUNG

- Die Autoeinstellhalle im Untergeschoss wird mechanisch gemäss Vorschriften entlüftet.
- Die gefangenen Keller-/Waschräume werde mechanisch be- und entlüftet. Die Belüftung erfolgt über eine Adsorptionslüftung resp. mit einem Adsorptionsentfeuchter.
- Alle Küchen werden mit einer Umlufthaube ausgestattet.
- Alle gefangenen, innenliegenden Sanitär-Nasszellen werden mit Ventilatoren über das Dach entlüftet (Einrohrsystem).

HEIZUNG

- Die Berechnung des Energiebedarfs erfolgt unter Berücksichtigung des Energiegesetzes, sowie den einschlägigen Normen und Empfehlungen der SIA.
- Die Wärmeenergie wird mit einer Zentralen Grundwasserwärmepumpe erzeugt. Die Warmwasseraufbereitung erfolgt ebenfalls über die Wärmepumpe mittels eines Wassererwärmers. Es ist eine Heizgruppe für alle Gebäuden vorgesehen.
- Die Heizgruppe wird mit einer witterungsabhängigen Vorlauftemperatur-Regelung ausgerüstet.
- Die Heizungsanlage ist auf eine Raumtemperatur von 21° in den Wohnräumen und auf 24° in den Nasszellen ausgelegt. Die Raumlufttemperaturen werden 1.50m über dem Boden in der Mitte des Raumes, bei geschlossenem Fenster, Türen und erreichtem Beharrungszustand der Luft gemessen.
- Die Wärmeverteilung erfolgt mittels einer Fussbodenheizung. Die einzelnen Räume werden mit einer Einzelraumsteuerung ausgerüstet, womit die Fremdwärme passiv genutzt werden kann. Bei Kleinen innenliegenden Räumen sowie Verkehrsflächen kann auf die Einzelraumregulierung verzichtet werden.
- Wärmehzähler für individuelle Heizkostenabrechnung.

SANITÄR

- Einteilung, Anordnung und Materialisierung gemäss Architekten. Lieferung und schallgedämmte Montage der Apparate gemäss Apparateliste.
- Die definitive Auswahl für die sanitär Apparate bleibt der Käuferschaft vorbehalten.
- Die Anzahl Wasseranschlüsse und die Standorte der Nasszellen sind mit den Grundrissplänen definiert.
- Individuelle Messung des Warmwasserverbrauchs (System NeoVac oder dgl.).

ZUFahrTEN UND PARKPLätze

- Parkplätze und Zugänge in Verbundsteinen.

VORPLätze UND UMGEBUNG

- Hauszugänge sind mit Verbundsteinen belegt.
- Grünflächen mit Rasen versehen.

ALLGEMEINE HINWEISE

Dieser Baubeschrieb wurde bei den Projektleitungsarbeiten erstellt und ist für die technische Planung nicht massgebend. Die zum Zeitpunkt der Baueingabe gültigen Normen und Empfehlungen werden eingehalten.

Die Mehr- und Minderkosten bei baulichen Änderungen sind honorarpflichtig gemäss folgender Aufschlüsselung:

- Sämtliche Fachplanungsleistungen sind im Aufwand zu vergüten, Stundensatz Fr. 145.-/h (exkl. MWST).
- Architekturplanungsleistungen werden zu einem Tarif von 5 % (exkl. MWST) der Mehr- und Minderkosten verrechnet.
- Bauleitung- und Baumanagementaufgaben werden zu einem Tarif von 10 % (exkl. MWST) der Mehr- und Minderkosten verrechnet.
- Die Präsentation der Standardmaterialisierung ist inbegriffen.

Die Anschlussgebühren von den Netto Mehrkosten inkl. MWST, sind durch den Käufer zu tragen und berechnen sich wie folgt:

- Anschlussbeitrag Kanalisation 10 Promille (zuzüglich 8.1 % MWST).
- Anschlussbeitrag Wasserversorgung 10 Promille (zuzüglich 8.1 % MWST).
- Änderungen an diesem Baubeschrieb bleiben vorbehalten. Ausbaumünsche von Wohnungskäufern werden individuell geplant und berücksichtigt, sofern technisch realisierbar, die Konstruktion und Statik des Gebäudes nicht beeinträchtigt werden und wenn sie sich mit dem Bauprogramm vereinbaren lassen.

- Die Mehr- und Minderkosten werden dem Käufer entsprechend verrechnet.
- Änderungen der Käuferschaft werden erst nach Unterzeichnung eines Kostenprotokolls und Auslösung der Bestellung in Auftrag gegeben.
- Änderungen und Mehrkosten sind honorarpflichtig.
- Auf Minderkosten werden keine Honorare zurück-erstattet.
- Betriebsnotwendige Werks- und Verbindungsleitungen (Elektro, Heizung, Lüftung und Wasser), welche durch Nebenräume wie z. B. Keller führen, müssen durch die Käuferschaft geduldet werden. Ebenfalls sind notwendige Schächte von Kanalisation und Werkleitungen in der Umgebung zu dulden.
- In den Untergeschossen werden Leitungen Aufputz auf Wänden und Decken installiert (Lüftung, Entwässerung, Heizleitungen, Elektro). Raumhöhen können dadurch örtlich verringert sein.
- Von der Garantie ausgeschlossen sind Schäden, welche durch normale Abnutzung, mangelnden Unterhalt, unsachgemäße Bedienung oder höhere Gewalt entsteht, sowie Haar- und Schwundrisse bis 0.7 mm und Feuchtigkeit bei Schlitzwänden innen, nicht aber verdeckte Mängel, die über Haar- und Schwundrisse resp. Feuchtigkeit bei Schlitzwänden innen hinausgehen.
- Die Visualisierungen sind Stimmungsbilder. Detaillösungen und Materialisierungen können von den Visualisierungen abweichen. Abweichungen berechtigen zu keinerlei Forderungen der Käuferschaft.
- Die Käuferschaft ist verpflichtet, vor Vertragsabschluss allfällige Unklarheiten mit dem Ersteller zu klären. Auf nachträgliche Beanstandungen kann nicht eingegangen werden.

- Die vorliegende Dokumentation stellt das Bauvorhaben in der Projektphase dar.
- Die Handänderungssteuer, Grundbuch- und Notariatskosten übernimmt je zur Hälfte die Käuferschaft und Bauherrschaft.
- Die Bruttogeschossfläche (BF) beinhaltet sämtliche Wohnräume inkl. Innenwände und Aussenwände, exkl. Abstellräume. Raumhöhen unter 1.60 m, Steigzonen, Terrassen und Allgmeinflächen sind nicht in der BGF enthalten.
- Im Kaufpreis enthalten sind in den Käufergrundrissen eingezeichnete Schränke, welche mit einem Kreuz versehen sind. Die restliche eingezeichnete Möblierung ist ein Vorschlag und somit nicht Bestandteil des Wohnungspreises.
- Gegenüber Forderungen an den Verkäufer aus dem vorliegenden Vertrag ist das Recht der Verrechnung von Gegenansprüchen, auch solchen, die auf Mängeln, Garantieleistungen oder auf der Anfechtung des Vertrages beruhen, ausgeschlossen.
- Eigenleistungen wie Direktlieferungen und Montagearbeiten ausserhalb des Kaufvertrages sind nicht möglich.
- Vorbehalten sind nicht wertvermindernde Änderungen an Plänen, Baubeschrieb und Materialien. Vorbehalte bleiben auch geringfügige Massdifferenzen sowie Auflagen oder Änderungen aus der Baubewilligung.