

6 Familienhaus mit PV Anlage

6 * 4 ½ Zimmerwohnungen / Dachwohnung mit Galerie

Das Haus bekommt ein historisches Erscheinungsbild mit einer Holzfassade entlang der Längsseite. Auf der Giebelseite wird vor den Balkonen ein Sichtschutz aus Lamellenhölzern angebracht, um eine antike Optik zu erzeugen.

ERDARBEITEN

Humusabtrag

Auf der ganzen Parzellenfläche.

Baugrubenaushub

Für Keller, Deponie von Aushubmaterial und Humus auf der Baustelle.

Hinterfüllen/Wiedereinbringen und verteilen des Aushubmaterials. Abfuhr von Aushub.

Rohplanie

Maschinelles Verteilen des vorhandenen Humus in Umgebung enthalten.

ROHBAU

Fundamente

Bodenplatte armiert NPK C Mono als Fertigbelag.

Aussenwände Keller

Beton NPK A WD sauber in Wandschalung eingebracht ohne Verputz und ohne Abrieb innen und aussen.

Zwischenwände Keller

Kalksandsteine oder sogenannte Kellersteine sauber gemauert und abgesackt.

Aussenwände Fassade

Die Außenwände der Fassade bestehen aus einem Zweischalenmauerwerk: 12,5 cm Backstein, 14 cm Alpor, 1 cm Luftschicht und wieder 12,5 cm Backstein. Die Wände sind innen fertig verputzt auf der Giebelfassade. Während die Längsfassade außen mit Holzverkleidung versehen ist. Die Balkone werden mit Holzschalung verblendet. Der U-Wert beträgt 0,14 W/m²·K. Die Fensterbänke sind aus Granit gefertigt.

Zwischenwände Erdgeschoss, Obergeschoss, Dachgeschoss

Backstein oder Beton 12.5 cm oder 15 cm zur Aufnahme eines Verputzes mit Abrieb- oder Plattenbelag. Alle Wände mit Schalldämmvlage unten und oben.

Zwischenwände Galerie – Estrich

Backstein 15 cm.

Decken

Alle Betondecken werden in Beton C25/35 ausgeführt, mit Bewehrung gemäß den Vorgaben des Ingenieurs.

UG-Decke Swisspor PUR in Decke verlegt gestrichen, restliche Decken zur Aufnahme eines Spritzputzes.

Kellerböden

Alle Kellerräume Betonböden sauber abtalschiert mit Mörtelbeigabe.

Kanalisation

Die Kanalisationsarbeiten umfassen den Anschluss an die Gemeindekanalisation, einschließlich aller erforderlichen Kontroll- und Dachwasserschächte. Die Kanalisationsleitungen werden in PE-Kunststoffrohren verlegt.

Zimmerarbeiten

Die Dachkonstruktion besteht aus Tannenholz und wird fachgerecht aufgerichtet. Die Wärmedämmung umfasst 22 cm Glaswolle zwischen den Sparren sowie 6 cm Gutex auf den Sparren, mit einem U-Wert von $0,15 \text{ W/m}^2 \cdot \text{K}$.

Bedachung

Die Bedachung erfolgt mit roten Flachziegeln, einschließlich eines Unterdachs. Die Dachuntersicht wird mit Breitfastäfern ausgeführt.

Spenglerarbeiten

Die Spenglerarbeiten umfassen eine vorgehängte Dachrinne mit 33 cm Abwicklung, eine Dunstrohreinfassung und Ablaufrohre, alles in matt verchromtem Stahl. Die Sockelrohre sind plastifiziert ausgeführt.

Malerarbeiten

Malerarbeiten außen: Die Dachuntersicht, Stirn- und Ortladen sowie Balkenuntersichten werden behandelt.

Malerarbeiten innen: In den Kellerräumen werden Boden, Wände und Decken gestrichen, während der Bastelraum im Rohbau verbleibt. In den Wohnungen werden die Wände mit Abrieb gestrichen. Im Treppenhaus werden die Wände mit Abrieb gestrichen und der Beton an der Decke wird gestrichen.

Fenster

Sämtliche Fenster in Metall - Kunststoff, alle mit Drehkippschläge. Flügel und Rahmen in Kunststoff.

Gipserarbeiten

Grundputz und gestrichener Kunststoffabrieb in hellem Farbton.

Unterlagsböden

Bestehend aus 3 + 2 cm Isolations- und Trittschallplatten, darüber Plastikfolie mit Fußbodenheizung und ca. 55 mm Fliessestrich.

Galerie mit 3 cm Trittschall, Plastikfolie und Fliessestrich.

Heizung / Boiler

Die Heizung erfolgt über eine Luft-Wasser-Wärmepumpe mit Fußbodenheizung (Elco Aerotop). Ein Warmwasserboiler mit 925 Litern Kapazität befindet sich im Untergeschoss, der durch die Wärmepumpe beheizt wird und zusätzlich elektrisch nachgeheizt wird (Überschussstrom der PV-Anlage).

Jede Wohnung ist mit einer Wärmezählung für Heizung sowie Warm- und Kaltwasser ausgestattet. Die Ablesung erfolgt im Heizraum.

Wohn- und Schlafräume sind über Raumthermostate individuell regulierbar.

Fensterbänke

Granitfensterbänke aussen und innen Kunstharz weiss.

INNENAUSBAU

Detaillierter Ausführungsbeschrieb MFH Zürichstrasse 3, 4922 Bützberg

Eigentumswohnungen 6 Fam. Haus. Alle Preise ohne MwSt.

Die Abrechnung wird aber mit der MwSt. ausgewiesen.

Kleine Änderungen gegenüber dem Bau- und Ausführungsbeschrieb sowie in den Plänen sind der Bauleitung vorbehalten und können nicht geltend gemacht werden.

Das Haus ist sehr gut gegen Wärmeverlust gedämmt.

Vorgabe Kanton 143 MJ/m², Gebäude hat 114 MJ/m²

Die Schalldämmung ist gut. Alle **Wohnungstrennwände** zum **Treppenhaus** sind **zweischalig** ausgeführt.

Die Decken werden mit einer Stärke von 24 cm für EG, OG und DG sowie einem 12 cm dicken Unterlagsboden ausgeführt.

Alle **Wände** werden **unten** und **oben** mit Schalldämmmlager abgetrennt nach Sia Norm für Eigentumswohnungen.

Sanitäre Installationen

Nach SSIV und SVGW Vorschriften

Hauswasseranschluss

Leitungen im Zweirohrsystem

Alle sanitären Apparate nach Ausmusterung Fr. 9'110.60 Budget gemäss Auswahl Sanitas Trösch.

WC / Dusche in Galerie ist nicht enthalten, Offerte vorhanden.

Waschmaschine und Tumbler in jeder Wohnung (Schulthess Serenity)

Duschen Kabinen 90 * 90 cm aus Glas, Budget Fr. 3'082.50 von Futura Glas Herzogenbuchsee

Warm- und Kaltwasser-Verbrauch mit Mengenzähler (Ableseung im Heizraum)

WC auf Galerie ist nicht im KV enthalten.

ARA

Gebäude an ARA angeschlossen

Elektrische Installationen und PV Anlage

Betrag der PV Anlage der Pronovo bekommt der Ersteller.

Nach SeV-Vorschriften, alle Schalter und Steckdosen weiss

Elektrische Hauptverteilung im Treppenhaus Untergeschoss

Im Untergeschoss unbeheizte Räume „Aufputzinstallationen“

In den Wohngeschossen „Unterputzinstallationen“

Montagehöhe der Lichtschalter und Stecker auf Normhöhe

Anschluss aller im Beschrieb genannten elektrischen Apparate

Sonnerie (Gong) bei Wohnungseingangstüre und bei Hauseingangstüre mit Türsprechanlage ohne Bild

Produktion von Solarstrom ab PVA Anlage auf den Dächern aller Häuser (dieses Haus kWp).

Die produzierte Energie wird, so weit als möglich, im Eigenverbrauch den Eigentümern zur Verfügung gestellt. Ein zentrales Energie Messsystem sorgt für eine transparente Abrechnung in einem Zusammenschluss zum Eigenverbrauch, ZEV. Abrechnung des Stromverbrauches wird durch die Verwaltung erledigt.

In Wohnungen von jedem Raum ein Leerrohr zur Elektroverteilung für spätere Schwachstrom / EDV / TT / TV-Installationen. Alle Licht- und Steckdosengruppen in der Wohnung sind mit Gruppen FI geschützt

Beschrieb einzelne Positionen

Keller

- 1 Lichtschalter zu Anschluss für Deckenleuchte mit Steckdose bei Schalter
- 1 LED Balkenleuchte
- 1 separate Steckdosen 3-fach
- 1 Anschlussstelle für Leuchte oder Apparate
- 1 Leerrohr EDV

Vorplatz Treppenhaus

Bei Wohnungseingangstüre Deckenleuchte und Sonnerie (Gong) PIR/Bewegungsmelder

Vorplatz

- 2 Schaltstellen zu 2 LED Einbauleuchten
- 1 Video - Türsprech-Telefon, bietet die Möglichkeit mit dem Besucher an der Hauseingangstüre zu sprechen und die Hauseingangstüre zu öffnen.

WC Dusche

- 1 Lichtschalter zu Anschluss Leuchte im Spiegelschrank
- 1 Leuchte im Spiegelschrank mit Steckdose
- 1 Reserveanschluss Deckenleuchte
- Anschluss für Waschmaschine und Tumbler
- Ventilator

Bad

- 1 Lichtschalter zu Anschluss Leuchte im Spiegelschrank mit Steckdose
- 1 Schalter zu 2 LED Einbauleuchten

Kind

- 1 Anschluss für Deckenleuchte
- 1 Schalter-Steckdosenkombination bei Türe
- 2 Steckdosen 3-fach
- 1 Raumthermostat für Bodenheizung über Schalter bei Türe
- 1 Leerrohr für spätere Multimediasteckdose

Eltern

- 1 Anschluss für Deckenleuchte
- 1 Schalter-Steckdosenkombination bei Türe
- 3 Steckdosen 3-fach
- 1 Raumthermostat für Bodenheizung über Schalter bei Türe
- 1 Multimediasteckdose

Wohnzimmer

Schalterkombination ohne Steckdose:

- 1 Schalter für Ständerlampe
- 1 Raumthermostat für Bodenheizung über Schalter
- 1 Multimediasteckdose
- 4 Steckdosen 3-fach
- 1 Anschluss für Deckenlampe
- 1 Leerrohr für spätere Multimediasteckdose
- 1 Storeschalter

Küche

3 LED Deckeneinbauleuchten

1 Schalter-Steckdosenkombination Deckenlampe-Esstisch

1 Schalter zu Deckenlampe über Esstisch

1 Anschluss für Leuchten über Arbeitsflächen unter Oberbauten

1 Steckdose 3-fach über Arbeitsflächen

1 Schalter-Steckdosenkombination über Arbeitsfläche für Arbeitsplatzbeleuchtung

1 Steckdose für Kühlschrank

1 Anschluss für Backofen

1 Steckdose für Geschirrspüler

1 Steckdose für Dampfzug

1 Anschluss für Rechaud

Sitzplatz/Balkon

1 Steckdose

Zusätzlich Galerie

2 Schalter bei Treppenabgang (1x auf Steckdose)

3 Steckdosen 3-fach

1 Steckdose unter First für Licht

1 Wechselschalter für Licht Galerie

1 Multimediasteckdose

1 Leerrohr für spätere Multimediasteckdose

Einstellhalle

LED Licht mit Bewegungsmelder und einigen Steckdosen

Leerrohre für eventuelles Laden von Autos

Boden Teerbelag, unter Haus Beton, Wände und Decke Beton roh

Automatisches Tor mit Fernbedienung

Rampe beheizt

Aussen Schlüsselschalter zum Tor öffnen

Pfeiler gestrichen, Wände zum Teil gestrichen und alle Plätze nummeriert

Es sind keine Pneu Schränke vorgesehen

Boden-, Wandbeläge

Keramische Beläge

Treppenhaus Keramikplatten auf Podest mit Sockel aus gleicher Platte. Die Treppe ist aus Beton geschliffen als Fertigbelag.

Anstatt Keramikplatten kann man auch Holz oder Korkböden auswählen!

Budget 4 ½ Wohnung pro Wohnung Fr. 12'858.65

Plattengrösse 30 x 60 cm in KV

Schmale oder grosse Bodenplatten mit Aufpreis möglich

WC auf Galerie nicht in KV enthalten.

Bodenbeläge

Alle Zimmer inkl. Galerie mit Parkett Eiche fertig verlegt Fr. 90 pro m2 inkl. aller Nebenarbeiten wie

Boden schleifen, Spachteln je nach Bodentyp. Für die Fussleiste Fr. 17.50 pro ml.

Keller Betonboden gestrichen.

Wandbeläge

Abrieb weiss eingefärbt alle Wände einmal gestrichen.

Deckenspritzputz

Alle Decken ausser Dachschrägen.

Täfer / Treppe Galerie

Nordische Fichte natur oder weiss transparent (nach Auswahl)

Klasse AB. Dachschrägen ausser im Estrich.

WC auf Galerie im Rohbau als Vorschlag (ist nicht in KV-> Mehrpreis)

Treppe und Geländer von Keller Treppen Schönbühl, gemäss Offerte Keller Treppen

Diverses

Einbauschränke

4 ½ Zimmerwohnung Garderobe Schrank

Budget für Schrank Fr. 2'288.--

Zimmertüren

Stahlzarge gestrichen mit Profildichtung

Türblatt mit CPL Laminat, Uni- oder Holzdecor nach Standardkollektion

Türgarnitur in Chromstahl Fr. 45.00/Stk.

Keller und Bastelraum je eine Rahmentüre weiss

Küchenmöbel und Geräte

Gemäss Pläne und Offerte Alpnach Küchen

Budget einer Wohnung Fr. 22'062.90

Alle Küchen mit Granitabdeckung und Glasrückwand

Haupteingangstürfront

Aluminiumkonstruktion isoliert mit Isolierverglasung

Farbe weissalu einbrennlackiert

Beschläge zwei Drehbänder, ein Fallenriegelschloss mit KABA-Zylinder

Ein elektrischer Öffner zur Sonnerieanlage

Wohnungseingangstüre weiss grau gespritzt

Schall- und feuerhemmend, Drückergarnitur mit einem Sicherheitslangschild in Chromstahl.

Rahmentüre mit 3-fach Verschluss und umlaufender Gummidichtung, Sicherheitszylinder mit Sicherheitsschein.

Kunststofffenster

Metall Kunststofffenster weiss, Isolierverglasung

Glas 3-fach U-Wert 0.6 W/m²K, Rahmen Wärmedämmung: 0.77 W/m² K

Alle Fenster haben eine Drehkippfunktion mit Standardgriffen

Die grossen Balkontüren Glas 0.6 W/m²K Rahmen 0.81 W/m² K, als 2-teilige Hebeschiebetüre

Badezimmerfenster mit Klarglas, Erdgeschosswohnungen mit Milchglas

Bastelraumfenster als einfache Leibungsfenster.

Kellerfenster MEA Dreh-Kipp Beschlag 3-Fach verglast.

Auf dem Deckenputz ist eine Vorhangsschiene montiert.

Bei jedem Fenster wird eine Vorhangsschiene direkt auf den Deckenputz montiert.

Budgetbetrag Fr. 56.- / m¹

Storen

Bei allen andern Fenstern Alu-Verbundraffstoren (Alulock 90)

Sonnenstoren 1 Stk. pro Balkon/Sitzplatz.

Bedienung der Storen erfolgt manuell

Die Store beim grossen Fenster im Wohnzimmer ist elektrisch.

Treppenhaus

Boden Platten

Wände Abrieb weiss gestrichen

Decke Beton gestrichen

Balkone

Stahlpfosten verzinkt mit Chromstahlprofil oben und Glasfüllung, Geländefarbe farblos eloxiert
Boden Beton sauber abtalschiert und gestrichen.
Kann auch mit Keramikplatten belegt werden mit Mehrpreis!

Sitzplatz

Boden: 25 m2 Verbundstein Carena grau 25 * 25 cm

Lift

Türen einbrennlackiert grau gegen Gang, innen und aussen gleich.

Haupteingangstürfront

Aluminiumkonstruktion isoliert mit Isolierverglasung
Farbe weissalu einbrennlackiert
Beschlüge zwei Drehbänder, ein Fallenriegelschloss mit KABA-Zylinder
Ein elektrischer Öffner zur Sonnerieanlage

Normteile

Brief- und Milchkasten freistehend, oder an Fassade montiert
Ein Velounterstand beim Eingang (Bild im Anhang)

Baureinigung

Einmalige Baureinigung vor dem Einzug

DIVERSES**Gebühren**

Gebühr für EW, Kanalisation, TV und Wasser

Honorare

Gesamtes Architekten- und Ingenieurhonorar Normalausführung

Umgebung

Umgebungsarbeiten inkl. Rohplanie mit einfacher Bepflanzung mit Bäumen.
Rohplanie und Umgebung gemäss separatem Plan
Gartenwege und Bepflanzung
Plattenwege

Kleine Schwindrisse

Kleine Risse bis 1 mm im Kellerboden / Einstellhalle oder Kelleraussenwände sind nie ganz auszuschliessen, es sind somit auch keine Mängel.
Einstellhalle gilt als Feucht- oder Nasszone, kleine Wassereinbrüche sind keine Mängel.

Ergänzungen

Zusätzliche inbegriffene Leistungen für Nebenarbeiten:

- Erschliessungskosten
- Wasser-, Elektro-, Telefon- und Anschlussgebühren
- Erschwerter Aushub: Baugrubensicherung, Grundwasser, Fels, etc.
- Geometer- und Vermessungskosten sowie Bauprofile
- Wetterrisiken wie Regenausfall etc.
- Spielgeräte sind vorhanden für ganze Überbauung
- Heizkosten während der Bauzeit
- Land

Nicht inbegriffen:

Finanzierungskosten,
Kosten Notar Grundbuch und Handänderungssteuer
Schuldbrief muss noch erstellt werden pro Wohnung

WICHTIG

Anstelle der in diesem Baubeschrieb genannten Leistungen und Ausstattungsgegenstände können andere, gleichwertige verwendet werden, wenn sie aufgrund der Erkenntnisse und Erfahrungen der fortschreitenden Bautechnik geboten erscheinen oder der schnelleren Baudurchführung dienen. Dies gilt auch für die Konstruktions- und Ausführungsänderungen, die durch Änderungen der Bauvorschriften und SIA-Normen bedingt sind.

Die in den Plänen evtl. eingezeichneten Einrichtungsgegenstände dienen lediglich dem Nachweis der Stellmöglichkeit. Mitzuliefernde oder fest einzubauende Einrichtungen sind in diesem Baubeschrieb aufgeführt. Die Ausführung erfolgt nach den Werk- und Detailplänen.

Massliche Differenzen gegenüber den Eingabeplänen, die sich aus architektonischen oder bautechnischen Gründen ergeben, jedoch ohne Einfluss auf die Qualität und die Funktion des Gebäudes sind, bleiben im Rahmen vertretbarer Toleranz vorbehalten.

Warmwasser: die neuen Bolier haben max. 48 Grad das Wasser kann nicht wärmer eingestellt werden.

Das Warmwasser wird bis zum Wohnungsverteiler in einer Zirkulation installiert.

Es dauert eine kurze Zeit bis warmes Wasser aus der Leitung kommt (rund 40 - 48 Grad).

Zuluft ins Gebäude

Fenster kippen, Hebeschiebetür anheben oder Zuluft machen.

Dampfabzug mit Abluft kann nur bei offenem Fenster richtig betrieben werden

Badezimmerabluft wenn er nicht zu lange läuft geht das gut aber zusammen mit Dampfabzug sind diese auf Zuluft angewiesen.

Preisangaben sind ohne Mehrwertsteuer, da bei Mehr- oder Minderkosten einzelne Rechnungsbeträge auch ohne Mehrwertsteuer sind, diese kommt bei den Mehrkosten am Schluss zum aktuellen Satz noch dazu.

Herzogenbuchsee, 17. Febr. 2025 FL