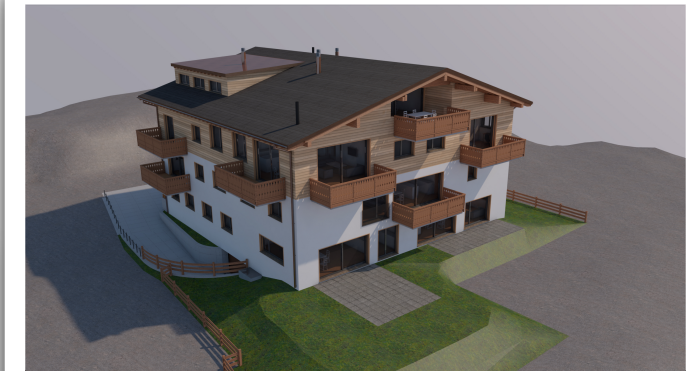


Bau- und Konstruktionsbeschreibung

Neubau Mehrfamilienhaus
Parzelle 527, an der Dorfstrasse 8 in Küblis

Das Mehrfamilienhaus wird komplett in Massvibauweise erstellt.



Bauherrschaft
Mehavan AG, Yvan Rüedi

Architekt
Yvan Rüedi Architektur und Bauleitung GmbH
Mezzaselvaweg 2
7249 Serneus

Stand: Juni 2023

Wir erreichen mit den verbauten Materialien bei den Fenstern einen U-Wert von 0.8 – 1.0 W/(m²K).

Bei den Wänden, Dächern und Böden einen U-Wert von 0.15 W/(m²K).

Pläne

Bei den Unterlagen handelt es sich um Projektpläne, wir behalten uns Änderungen vor. Die Visualisierungen sind Projektideen für eine bessere Vorstellungsmöglichkeit. Diese sind aufgrund der Planunterlagen erstellt worden. Änderungen bleiben vorbehalten. Die Wohnungen werden ohne Mobiliar verkauft, ausser der beschriebenen Möbel bei den Schreinerarbeiten.

Baumeister Arbeiten

- Untergeschoss-Aussenwände in Stahlbeton mit Sperranstrich und Deltadrain, Sickerleitung nach Erfordernis mit Sickergrube unter der Tiefgarage
- Untergeschoss-Innenwände in Stahlbeton roh oder Backstein verputzt
- Kanalisation in PP-Rohren ausserhalb des Gebäudes und PE innerhalb, Dimensionierung und Ausführung nach den örtlichen Vorschriften
- Decken zwischen Wohnungen, Stahlbeton nach statischer Berechnung mind. 25 cm stark, Flachdach im Gefälle Beton.
- Aussendämmfassade 22 cm Beton oder 15 cm Backstein 22 cm Dämmung als verputzte Kompaktfassade
- Wohnungstrennwände 25 cm Beton (Erdbeben Stabilität) und Schallanforderungen nach Bauphysiker, Leichtbaukonstruktion als Installationswand, ausgeführt in den Nasszellen.
- Zwischenwände in Backstein, 12er, oder 15er nach Erfordernis.
- Treppenhaus: Gänge und Treppenhaus in Sichtbeton Typ 2.1 allenfalls mit Dispersion überstrichen
- Treppen als Betonelemente in Sichtbeton, belegt mit Kugeln und akustisch entkoppelt.

Dachdecker Arbeiten

- Steildach: Dach in als Holzkonstruktion mit Sichtbarem Dachstuhl in Fichte, darüber als Sticherdach mit Isolation von 28cm mit hervorragendem Wärmeschutz.
- Dacheindeckung: Dachziegel Anthrazit mit Schneefang nach Herstellerangaben in Anthrazit.
- Flachdachaufbau: Beton im Gefälle, Wasserdichte Flachdachabdichtung auf den Beton vollflächig verklebt, Abdeckung – Schutz des Dichtbelages mit Flies und Kiesbelag.
- Dachgaube eingefasst in Kupferblech.
- Balkone bitumen abgedichtet.
- Nutzbelag Balkon Betonplatten 50x50x3 auf Stelzlager. (Aufpreis Holzrost)

Fassade

Verputzte Aussenwärmedämmung mit 22cm Steinwolle verputzt und 1.5mm Abrieb in leichtem Grauton. Wärmedämmung im Randverbund geklebt sowie verdübelt. Doppelter Schutzanstrich und Kapilarabschluss gegen Erdreieche. U-Wert von 0.15 W/(m²K)
Holzfassade als liegende Natur Fichtenschalung.

Fenster

Holz/Metall-Fenster nur in Wohnen/Essen, innen Fichte/Tanne natur, aussen Alu RAL einbrennlackiert. (nach Angaben Architekt)

Kunststoff/Metall-Fenster, innen weiss, aussen Alu RAL einbrennlackiert. (nach Angaben Architekt)

Hebe-Schiebe-Türen auf Sitzplatz und Balkone Wetterschenkel Alu, RAL einbrennlackiert. (nach Angabe Architekt)

Griffe und Beschläge in Aluminium eloxiert.

Fensterbänke in Aluminium mit Putzbord lackiert nach RAL wie Fenster.

3-fach Isolierverglasung, Werte der Verglasung gemäss Energienachweis.

Grundsicherheit in Wohnungen.

Fenster in Holzeinfassung Fichte Natur, umlaufend mit Blechbank in RAL Farbe.

Elektroanlagen

- zur Aufnahme der Messgeräte und der Elektrosicherungsapparate werden entsprechende Elektroschaltgerätekästen vorgesehen. Im 1.UG findet sich die Hauptverteilung mit Hausanschluss und den entsprechenden allgemeinen Abgängen und den Energiemessgeräten wieder. Jede Wohneinheit erhält zudem eine Elektrounterverteilung für ihre Verbrauchersicherungen, welche in Kombination mit den Multimediaanschlüssen steht. Der Standort ist Inder Spensa vorgesehen.

- Lichtinstallationen

Sämtliche Lichtinstallationen werden nach aktuellem Stand der Technik realisiert. In enger Zusammenarbeit mit dem Architekten ist ein guter Standard ausgearbeitet worden, welcher eine ausreichende Anzahl von Steckdosen, und Leuchten beinhaltet (siehe Apparateplan). Es wird kein Smarthome System implementiert. Ergänzende kundenspezifische Wünsche werden direkt durch den ausführenden Elektrounternehmer bearbeitet und koordiniert.

- Schwachstrominstallationen

Anschlüsse für die Telekommunikation, sowie eine Video-Gegensprechanlage sind im Projekt integriert. Es ist eine den aktuellen Standards entsprechenden Kat. 6A Installation geplant. Die CATV Anlage wird nicht vorgesehen. Die Swisscom wird das Objekt voraussichtlich in FFTH Technik bis zum Wohnungsverteiler ausrüsten, die Installationen sind entsprechend ausgelegt.

- Beleuchtungskörper

sämtliche Leuchtenkörper sind in einer wirtschaftlichen LED-Technik ausgewählt worden, im LV sind die Produkte der Firma TULUX Licht AG eingebunden. Die Steuerung erfolgt konventionell mittels Schaltern, Taster oder Bewegungsmeldern.

- Garage/Einstellhalle

Die Garage wird durch eine zentrale Zufahrt via Einfahrtsrampe sichergestellt.

Die Einstellhalle wird mit einer normalen Grundausrüstung für E-Mobility ausgestattet, in welcher 2 Ladestationen für einen Vollausbau vorgesehen sind.

Eine Co2 Überwachung ist nicht erforderlich.

- PV Anlage

Auf dem Dach wird eine In Dach PV Anlage vorgesehen. Die entsprechenden Wechselrichter sollen im 1.UG Technikraum installiert werden. Über eine eigens dafür vorgesehene Rohranlage wird die Erschliessung der Solarmodule sichergestellt. Die Grösse der Anlage wird durch die Solarfirma definiert. Die daraus gewonnene Energie soll zur Senkung des Eigenverbrauchs «Allgemein» genutzt werden.

- ZEV

In der Hauptverteilung im 1.UG sollen alle nötigen Massnahmen für einen Zusammenschluss zum Eigenverbrauch «ZEV» vorgesehen werden («Ausbau bzw. Reserveplatz Zählereinbau»). Ein effektiver Ausbau ist aber noch nicht vorgesehen, kann aber in absehbarer Zeit thematisiert werden.

Haustechnik

Jede Wohnung mit Wärmemessung, Heizungs-, Kalt- und Warmwasser, Stromzähler. Photovoltaik Anlage auf dem Dach.

Wärmeerzeugung

Erdsonden-Wärmepumpe für Heizung und Warmwasser.

Wärmeverteilung

Niedertemperatur-Bodenheizung in Wohn- und Schlafräumen, Küche und Nasszellen.

Alle Räume mit Einzelraumregulierung.

Ofen

In den gekennzeichneten Wohnungen sind Cheminée-Öfen vorgesehen, diese werden durch die Käufer angeschafft.

Lüftung

Die Wohnungen werden mechanisch über die Fenster belüftet. Gefangene Räume werden mechanisch gelüftet.

Als Option/Bauherrenwunsch ist es noch möglich, eine kontrollierte Wohnungslüftung mit Wärme- & Feuchterückgewinnung einzubauen.

Der Aufpreis hierfür beträgt Fr. 22'000.-.

Die Küchen werden mit Umluftabzügen ausgestattet.

Kellerräume und Technikraum werden durch eine mechanische Lüftung mit Wärmerückgewinnung gelüftet, darüber hinaus kann über diese entfeuchtet werden, sodass diese Räume immer trocken sind.

Sanitär

Einteilung und Ausstattung gemäss Projektplan, Dusche mit Glaswand ausgestattet Duschwanne schwellenlos mit Keramikplatten ausgekleidet alle Apparate in Farbe weiss alle Armaturen und Garnituren verchromt Verteilleitungen und Steigstränge des Kalt- und Warmwassers in Metallverbundrohren, Formstücke in PVDF-Kunststoff Anschlussleitungen der Apparate, ab Wohnungsverteiler, in PEX - Kunststoffrohren inkl. Schutzrohre Abwasserleitungen in PE und PE-Silent Rohren. Apparate gemäss Apparatliste Sanitas Trösch, Anpassungen können vorgenommen werden.

Waschmaschinen und Wäschetrockner: Anschlüsse an Standorten vorgesehen.

Küche

Küche bestehend aus Hochschränken, Unter- und Oberbauten, Apparateschränken, Tablaren, Pfannenauszüge, Kerichtauszug, Flaschenauszug.

Oberflächen

Fronten kunstharzbelegt (innen kunstharzbeschichtet), Arbeitsfläche in kratzfestem Naturstein, Preisklasse 3.

Apparate

Induktionskochfeld mit 4 Kochzonen und integriertem Dunstabzug (Umluft), Backofen, Kombisteamer, Unterbaubecken, Mischbatterie mit Auszugsbrause und einem Kühlschrank (ca. 260 Liter) mit integriertem Tiefkühlfach.

Grösse der Küche gemäss Architektenplänen, Positionen der Apparate ist frei wählbar bis zum Baustart.

Budget für Küchen

2 ½ Zi-Wohnung Fr. 22'000.- 3 ½ Zi-Wohnung Fr. 27'000.- 4 ½ Zi-Wohnung Fr. 30'000.- 5 ½ Zi-Wohnung Fr. 35'000.-

Gipserarbeiten

Decke in Weissputz, Wände mit Grundputz und mineralischem Abrieb 1mm aufgezogen.

Innentüren aus Holz

Fichte Ast quer
 inklusive



Eiche vertikal
 Inklusive



Eiche horizontal
 Aufpreis Fr. 150.-



Wohnungseingangstüre Sicherheits-/Wohnungsabschlusstüren gem. Vorschrift Feuerpolizei.
 Anforderungen an Schallschutz, Dreipunkteschloss, Spion, Metallzargentüren.
 Sicherheitsbeschläge in Edelstahl, Drückergarnitur mit Langschild oder Rosette.

Zimmertüren Futtertüren, mit massiver Spanplatte 40mm, Naturholz-Furniert Eiche, naturbelassen.

Kellertüren Brandschutztüren EI 30, rot lackiert

Garderoben in Eingangsbereich

Garderobe bestehend aus Hochschränken mit höhenverstellbaren Tablaren, Hutablage, Kleiderstange und einer Sitzmöglichkeit mit 2 darunterliegenden Schubladen.

Fronten Einbauschränke; kunstharzbelegt (innen kunstharzbeschichtet), Sitzmöglichkeit in Fichte.

Budget ca. Fr. 3'000.- Änderungenwünsche und Ergänzungen können eingebracht und gegebenenfalls preislich angepasst werden.

Kellerabteil

Unterteilung der Kellerabteile im grossen Keller mit Holz-Lattenelementen und einer Türe mit Kaba Schloss.

Metallbauarbeiten

Geländer Treppenhaus; Staketengeländer in RAL lackiert.

Balkongeländer; Holzschienen-Geländer in Fichte nach Plan Architekt. Handlauf Lärche. Befestigung mit Metallhalter verzinkt.

Schliessanlage

Ganzes Objekt mit einer Schliessanlage, d.h. Allgemeine- und Wohnungsabschlusstüren. Alle zur Wohnung gehörenden Schlösser können mit nur einem Schlüssel bedient werden. (Wohnungstüre, Kellertüre, Briefkasten)

Die wohnungsinternen Türen erhalten normale Zimmertürschlösser mit Zifferbartschlüssel.

Sonnenschutz

Verbundraffstoren, farbig einbrennlackiert, elektrisch betrieben. (ausser in Kellerräumen, Nasszellen und Spensa)

Sonnenstoren auf Balkonen und Terrassen sind keine vorgesehen.

Unterlags-Boden

Schwimmender Zementfliesestrich bis 6cm auf Trittschallisolation mit Randstreifen zur Trennung von Innen- und Aussenwänden. (Schallübertragung)

Bodenbeläge

Wohnraum Küchen, Schlafzimmer und Gang: Eichenparkett-Dielen als Standard. (Budget: Fr. 120.- /m2 fertig verlegt)

Sanitär Räume: z. B. Keramikplatten. (Budget: Fr. 125.- /m2 fertig verlegt)

Kellerräume, Technik und Garage: Monobeton geflügelt, Keller zusätzlich mit abwaschbarem Anstrich Grau.

Balkone, abgedichtet mit Schutzschicht, darüber Holzrostdielen Thermoese.

Haupteingang, Schmutzschleuse mit Bürstenprofilen in Platten eingelassen.

Wandbeläge

Kellerräume, Autogaragen: roh Beton

Wohn- und Schlafräume, Küche, Abstellraum: Grundputz mit Mineralabrieb. (weiss)

Bereich Küchenkombination ca. 50 cm hoch Keramikplatten (Fr. 125.– / m2 fertig verlegt)

Sanitärräume Dusch- oder Wannenbereich 2.00 m hoch, WC Bereich 1.20m hoch mit Plattenbelag. (Fr. 125.– / m2 fertig verlegt) Böden und Duschbereiche komplett abgedichtet, in Nasszellen Anschlüsse mit Kittfugen.

Malerarbeiten

Holzflächen innen und aussen, naturbelassen ohne Behandlung. Kellertüren und Metallflächen in Kunstharz oder lackiert.

Decken und Wände Treppenhaus auf Sichtbeton mit Farbe (Farbton nach Architekt) gestrichen.

Schutzplätze

Gemäss den kantonalen Vorschriften (eingekauft) extern.

Parkplätze

Innen und Aussenparkplätze nach Absprache zu den in der Preisliste vereinbarten Preisen.

Umgebungsarbeiten

Wege und Plätze in Asphalt / Verbundsteine bei Eingangsweg, Haupteingang und Terrassenfläche. Entlang der Hausfassade keine Bepflanzung.

Kundenwünsche

Die Grundrisse der Wohnungen sind teils variabel. Bei Änderungswünschen setzen Sie sich mit uns in Verbindung. Wir beraten Sie gerne. Sonderwünsche werden unter Verrechnung der Mehr- / Minderkosten berücksichtigt. Mehrkosten sind Honorar- und Gebührenpflichtig.

Dieser Baubeschrieb ist kein integrierender Bestandteil des Kaufvertrages, Planbeilagen & Visualisierungen im Prospekt sind unverbindlich.

Konstruktionsänderungen (ohne Wertverminderung) bleiben vorbehalten.