

BAUBESCHRIEB

Gilt als allgemeiner Beschrieb; massgebend sind die Ausführungspläne.

KANALISATION

Alle Leitungen in PVC / PE 10 bis 25 cm mit den notwendigen Bodenabläufen und Kontrollschächten. Anschluss an das Gesamt-Kanalisationsnetz gemäss bewilligtem Kanalisationsprojekt.

LEVEL 0

Spezialfoundationen nach den geologischen Erfordernissen. Armierte Betonplatte als Fundamentplatte. Aussenwände in armiertem Beton 25 bis 30 cm, mit abgedichteten Fugen. Innenwände Kalksandstein oder Beton 15 bis 25 cm. Decke 26 bis 40 cm. Aussentreppen mit Betonelementen.

LEVEL 1 BIS 5

Aussenwände: Backstein 17,5 cm, wo statisch bedingt Beton 18 cm, mit aussen aufgezogenen Polystyrolplatten 20 cm als Wärmedämmung. Fassadenverputz mit Einbettmörtel und Armierungsgewebe, Deckputz 2x gestrichen (Algenschutz).
Innenwände: Backstein 15 cm, wo statisch bedingt Beton 18 bis 25 cm. Decken in Beton 26 cm.
Schallschutzanforderungen gemäss Norm SIA 181. Erdbebensicherheit gemäss Norm SIA 260 und 261. Wärmeschutzanforderungen gemäss Norm SIA 180.
Im Level 5 werden anstelle des Deckputzes die Fassadenflächen mit Kunststein- oder Feinsteinzeug-Verblender verkleidet. Aussentreppen vorfabriziert mit Plattenbelag belegt.

FLACHDACHAUFBAU

Betondecke im Gefälle, Dampfsperre, Wärmedämmung EPS 20 cm, wasserdichte Sperrschicht bituminös, Schutzschicht, Kiesbelag 6 cm. Hauptdach mit extensiver Begrünung. Anforderungen Flachdach gemäss Norm SIA 271.

TERRASSEN-AUFBAU

Betondecke im Gefälle, Dampfsperre, Wärmedämmung PUR 10 cm, wasserdichte Sperrschicht bituminös, Schutz- und Trittschallmatte als Schallschutz und Drainage, Plattenbelag nach einheitlicher Auswahl durch den Ersteller (Granit- oder Feinsteinzeugplatten). Anforderungen Flachdach gemäss Norm SIA 271.
Geländerkonstruktion mit VSG-Verglasung und einbrenn-lackiertem Stahl. Gem. Norm SIA 358 und SUVA Vorschriften.

SPENGLERARBEITEN

Sämtliche Spenglerarbeiten in Ugitop-Blechen.

FENSTER

In Holz-Metall mit Gummidichtungen, Dreifach-Isolierverglasung, Drehkippsverschluss in jedem Raum. Holz-Metall-Hebeschiebetüren beim Ausgang Wohnen zur Terrasse. Leichtmetall-fensterbänke.

WETTERSCHUTZ

Verbundraffstoren 90 mm, einbrennlackiert. Sämtliche Verbundraffstoren elektrisch angetrieben.

SONNENSCHUTZ

Gelenkarmstoren bei den gedeckten Sitzplätzen und Terrassen mit elektrischem Antrieb (1 Store pro Wohnung).

ELEKTROINSTALLATION

Diese entsprechen den SEV- sowie den örtlichen Vorschriften. Hauptverteilung und Zählerkasten im Level 0, Sicherungstabelleau mit Automatenicherungen inklusive FI-Schalter in jeder Terrassenwohnung. Leitungsinstallationen im Level 0 auf Putz, in den oberen Geschossen unter Putz.
Entsprechend den Nutzungen der Räume sind die notwendigen Elektroanschlüsse, Steckdosen, Schalter und Lampenstellen vorgesehen, 230-V-Einbauleuchten im Korridor, in den Nasszellen und in der Küche (gemäss separatem Elektroprojekt). Je 2 Anschlüsse für HomeNet und TV im Wohnzimmer und je 1 Anschluss in den Schlafzimmern (plus jeweils 1 TV-Anschluss als Leerrohr) geplant. Beleuchtung in allgemein zugänglichen Räumen. 1 Steckdose pro Kellerabteil und Garagenbox (auf Wohnungszähler).
Video-Gegensprechanlage mit 1 Innensprechstelle mit Farbmonitor, Etagendrucker und elektrischem Türöffner.

HEIZUNGSINSTALLATION

Zentrale Luftwärmepumpe mit ergänzender Gas-Heizungsanlage zur Überbrückung von Spitzenleistungen. Kondensatabgaskamin aus Chromstahl mit Isolierung und Mantel nach den geltenden Vorschriften. Heizungssteuerung mittels Aussen-temperaturfühler. In den Terrassenwohnungen Niedertemperatur-Fussbodenheizung mit Kunststoffrohren (diffusionsdicht). Warmwasseraufbereitung zentral mit elektrischem Begleitheizband. Alle Leitungen werden nach den Vorschriften isoliert. Jede Terrassenwohnung hat einen zugänglichen Heizungsverteiler. Die Heizkostenabrechnung erfolgt für jede Wohnung individuell und ist zentral ablesbar.

SANITÄRE INSTALLATION

Ablaufleitungen in PE an bestehende Kanalisation angeschlossen, Entlüftung über Dach. Kalt- und Warmwasser über Verteilbatterie zu den einzelnen Apparaten geführt. Individuelle Kalt- und Warmwasserabrechnung, zentral ablesbar.
Ablaufleitungen mit zusätzlicher Schalldämmung. Sämtliche Apparate in CH-Qualität. Duschentassen mit keramischen Platten ausgebildet oder mit Stahltassen, je nach Grundriss-situation. Je 1 Waschmaschine/Tumbler pro Wohnung (Waschmaschine V-Zug Adora und V-Zug Tumbler Adora TL/WP) integriert. Budget Sanitärapparate (exklusive Waschmaschine und Tumbler) pro Wohnung brutto inklusive MwSt. (ohne Montage, gemäss separater Liste):

Terrassenwohnungen 5½-Zimmer	CHF 25'000.–
Maisonettewohnungen	CHF 35'000.–

KÜCHENEINRICHTUNGEN

Küchenmöbel mit Normelementen gemäss Planvorlagen. Fronten, Sichtseiten und Kanten in Kunstharz belegt. Natursteinabdeckung Preisklasse 2. Ober- und Unterschränke sowie Hoch-schränke mit den üblichen Einteilungen wie Tablare und Schubladen. Inklusive Wandverkleidung aus Glas zwischen Küchenabdeckung und Oberschränken. Apparate (V-Zug Geräte): Hoch liegender Backofen, Steamer, Induktionskochfeld, Dampf-abzug mit Aktivkohlefilter (Umluftgerät), Geschirrspülmaschine, Kühlschrank mit Gefrierfach, Chromstahlpültrog mit Restenausguss und Auszugsbrause. Budgetpreis brutto inkl. MwSt. (inklusive Montage, gemäss separater Liste):

Küchenbudget	CHF 45'000.–
---------------------	---------------------

LÜFTUNG

Kontrollierte Wohnraumlüftung in allen Terrassenwohnungen. In jeder Terrassenwohnung Einzel-Komfortlüftungsgerät mit Wärmerückgewinnung. Bedienung direkt am Komfortlüftungs-gerät. Keine Regulierung im Wohnbereich. Alle gefangenen Neben-/Kellerräume mechanisch belüftet.

LIFT

Personenaufzug: Kabinengrösse 110 x 140 cm rollstuhlgängig, Nutzlast etwa 630 kg, automatische Teleskop-Schiebetüren, Druckknopf-Steuerung.

GIPSERARBEITEN

Wände mit mineralischem Grundputz und Abrieb 1,5 mm, gestrichen. Decken mit Weissputz (glatte Oberfläche), gestrichen.

SCHLOSSERARBEITEN

Hauseingangstüren: In Stahl- oder Aluprofilen, einbrenn-lackiert, Isolierverglasung, Zylinderschloss.
Haustüren: In Stahl- oder Aluprofilen, einbrennlackiert, Zylinderschloss, 3-Punkt-Sicherheitsverschluss.
Umgebungsgeländer: Mit Stahlprofilen, Füllungen mit Vertikalprofilen, einbrennlackiert.
Terrassengeländer: Mit VSG-Verglasung, Konsolen aus Stahlprofilen, einbrennlackiert.
Gemäss Norm SIA 358 und Vorschrift SUVA.
Normbauteile: Brief- und Ablagekasten nach Post-Norm. Schmutzschleusen bei den Hauseingängen.

SCHREINERARBEITEN

Türzargen: Metallzargen gestrichen, mit Gummidichtung.
Zimmertüren: Mittelschwere Flügeltüre belegt mit Kunstharzplatten, Ziffernschloss.
Nebenträume: Mittelschwere Flügeltüre belegt mit Kunstharzplatten. Zylinder- oder Ziffernschloss je nach Bereich.
Wandschrank: Elementschrank. Fronten wie Türblätter, innen weiss kunstharzbeschichtet, Einteilung mit Tablaren, Kleiderstange und Putzabteil, gemäss Planbeilagen.

Budget für Wandschränke	CHF 3'000.–
--------------------------------	--------------------

UNTERLAGSBODEN

Trittschall- und Wärmeisolation mit schwimmendem Unterlagsboden gemäss Norm SIA V251/1.

BODENBELÄGE/WANDBELÄGE

Bodenplatten oder Parkett nach Wahl, gemäss Preisgrenze, verlegt, inklusive Sockel, brutto inklusive MwSt.:

Sämtliche Räume	CHF 210.–/m²
------------------------	---------------------

Wandplatten nach Wahl gemäss Preisgrenze, verlegt, aufgeklebt und ausgefugt, teilweise Silikonfuge beim Übergang Boden bis Wand, brutto inklusive MwSt.:

Bad raumhoch	CHF 150.–/m²
Dusche/WC raumhoch	CHF 150.–/m²

Die Kittfugen werden durch den Generalunternehmer nur in den Nasszellen und in der Küche ausgeführt.
Auf ausdrücklichen Wunsch können die Kittfugen in den andern Räumen mit keramischen Belägen auf Kosten der Käufer ausgeführt werden. Wir empfehlen jedoch dies erst nach 2 Jahren, nach den zu erwartenden Setzungen im Unterlagsboden, vorzunehmen.

KELLER/VELO

Boden roh gestrichen in Hartbeton oder Monobeton. Wände und Decke Beton roh, gestrichen.

TIEFGARAGE UND GARAGENBOXEN

Pro Garagenbox 3 Handsender für Garagenboxtor.
Boden roh in Hartbeton oder Monobeton. Wände und Decke Beton roh, gestrichen.
Natürliche Be- und Entlüftung unter Einhaltung der Vorschriften und Richtlinien SUVA.
Garagenboxen als Doppelboxen mit Doppel-Sektionaltor respektive Dreifachboxen mit Doppel- und Einzel-Sektionaltor. Mit Elektroantrieb und Funksteuerung.

UMGEBUNG

Ausführung gemäss Umgebungsgestaltung. Zugänge und Verbindungswege mit Asphalt, Verbundsteinen oder Gehwegplatten. Rasen angesät sowie einfache Bepflanzung nach Vorgaben des Erstellers.
Kehrichtsammelstelle und Kinderspielplatz nach Vorgabe der Behörden.

BAUREINIGUNG

Ganzes Gebäude.

GARANTIELEISTUNGEN

Alle Arbeiten werden nach Vorschriften der Behörden und der zuständigen Werke ausgeführt. Garantieleistungen nach SIA: Offene Mängel 2 Jahre, verdeckte Mängel 5 Jahre.
Elektroapparate 2 Jahre (gemäss Hersteller).

AUSBAUWÜNSCHE

Grundsätzlich gilt der vorgehend beschriebene Grundausbau. Damit Ihre individuellen Wünsche berücksichtigt werden, können Sie als Käufer nach gegenseitiger Absprache den Generalunternehmer beauftragen, Änderungen auf Ihre Kosten vornehmen zulassen, sofern dies der Baufortschritt zulässt und die baupolizeilichen Vorschriften eingehalten werden.

Im Besonderen steht Ihnen die Möglichkeit offen, folgende Materialien im Rahmen der Budgetpositionen selber zu bestimmen:

- Anpassungen Elektroprojekt
- Sanitärapparate (Modelle)
- Küchen (Fronten, Abdeckungen, Einteilungen, Apparate)
- Bodenbeläge (Material, Verlegeart)
- Wandbeläge (Nasszellen)
- Einbauschränke (Oberflächen, Einteilung)
- Innenputz/Innere Farbgestaltung der Wände

VORGEHEN

1. Schritt: Kaufzusage und Anzahlung

2. Schritt: Erste Besprechung mit dem Architekten mit folgenden Traktanden:

- a) Entsprechen Wohnungsräume, Keller und Parkplatz der Kaufzusage.
- b) Erklärung der Raumeinteilung. Erläuterung der Grundbauteile des Innenausbau und weiterführende Hinweise zum Baubeschrieb in Bezug auf den Innenausbau im Zusammenhang mit den individuellen Gestaltungsmöglichkeiten.
- c) Übergabe der Sanitärliste: Darin sind alle Apparate enthalten, die im Kaufpreis der Wohnung als Standard festgelegt wurden. Sie dient Ihnen für die Auswahl als Grundpreisliste. In der Sanitärausstellung kann diese Auswahl besichtigt und Ihren individuellen Wünschen angepasst werden. Wichtig ist, dass der Standort der Sanitärapparate nicht verändert wird (Abläufe, Schallprobleme). Die geänderte Liste mit Ihren Wünschen wird Ihnen von der ausführenden Sanitärfirma nachofferiert. Aus dieser Offerte ersehen Sie die Differenz zum Grundpreis. Diese ist im Zusammenhang mit den individuell angefertigten Nasszellenplänen zur Ausführung zu bestätigen.
- d) Übergabe Küchenpläne: Zusammen mit den Küchenplänen erhalten Sie den Grundpreis Ihres Küchentyps, der im Kaufpreis enthalten ist, sowie die Adresse der ausführenden Küchenfirma. Dort werden Sie beraten und können Ihre individuellen Wünsche mitteilen. Diese werden Ihnen von der Küchenfirma nachofferiert.
- e) Übergabe Elektroprojekt Grundausbau: Der Elektroplaner wird Sie auf Wunsch in einer separaten Besprechung beraten und Ihre individuellen Wünsche nachofferieren. Inbegriffen im Kaufpreis ist der im Plan dargestellte Grundausbau sowie 6 Stunden Beratung inklusive der Planänderungen. Weiterführende Beratungen oder Anpassungen durch den Elektroplaner werden Ihnen im Zusammenhang mit der Schlussabrechnung in Rechnung gestellt.
- f) Bodenbeläge, Wandbeläge: Im Grundausbau inbegriffen sind die im Baubeschrieb festgelegten m²-Preise (verlegt, inkl. Sockel, inkl. MwSt.). Sie erhalten die Adresse der Ausstellung und können dort Ihre Wahl treffen. Die Änderungen werden Ihnen vom ausführenden Unternehmer nachofferiert.

g) Schreinerarbeiten: Sie erhalten ein Planschema der Einbauschränke sowie ein Muster der Kunstharz-Oberfläche aus der Kollektion. Falls Sie Änderungen der Schrankeinteilung oder zusätzliche Schränke wünschen, können Sie diese direkt mit dem ausführenden Schreiner besprechen. Die Änderungen werden Ihnen vom Unternehmer nachofferiert.

3. Schritt: Auswahl Sanitärapparate, Küchen, Elektroprojekt und Materialien durch den Käufer. Zusammenstellung der Mehrkosten und Revision der Ausführungspläne durch die Architekten und die vorgehend aufgeführten Unternehmer. Als Zeichen Ihres Einverständnisses ersuchen wir Sie, diese Pläne sowie Ausbauwünsche zu unterzeichnen und damit den Auftrag zu erteilen.

4. Schritt: Nach der Auswahl wird, falls Sie es wünschen, nochmals eine Besprechung als letzte Bereinigung und Koordination durchgeführt.

KOSTEN DER INDIVIDUELLEN AUSBAUWÜNSCHE

Inbegriffen im Kaufpreis sind die Honorare des Elektroplaners (total 6 Stunden Beratung zusammen mit den Plananpassungen) sowie des Architekten/Bauleiters (Beratungsgespräche, Anpassung der Ausführungspläne, Berechnung der Mehrkosten, total 10 Stunden). Alle weiteren von Ihnen gewünschten Beratungen oder Änderungen werden separat nach Aufwand in Rechnung gestellt.

Die Kosten der individuellen Ausbauwünsche werden Ihnen nach Ihrer Auswahl laufend zusammengestellt. Zunächst erhalten Sie nach der Auswahl (3. Schritt) eine Kostenschätzung mit einer Genauigkeit von 20%. Diese Grundlage hilft Ihnen zur Entscheidungsfindung und Festlegung Ihres Baukredites. Falls Sie sich für die Änderungen entscheiden, werden diese im vorliegenden Kostenrahmen ausgeführt. Die genauen Kosten erhalten Sie vor Eigentumsübertragung (Mehr- und Minderkosten). Diese Kosten sind zusammen mit dem Restpreis bei Eigentumsübertragung auf dem Notariat zu bezahlen.

Bitte beachten Sie, dass auf alle Mehrkosten die Mehrwertsteuer, ein GU-Honorar von 10% sowie zusätzlich ein Gebührenanteil von 5% berechnet werden.

FASSADENFARBGEBUNG

Das äussere Erscheinungsbild des Gebäudes wird durch den Bauherrn in Übereinstimmung mit der Gemeinde bestimmt.

VORBEHALTE

Geringfügige Änderungen der Ausführung, welche durch Auflagen der Behörden entstehen oder welche die Nutzung des Gebäudes nicht beeinträchtigen (wie Lage und Dimensionierung der Steigschächte, statisch bedingte Stützen, Reduktionen, Ergänzungen, Massdifferenzen, Haarrisse usw.) bleiben ausdrücklich vorbehalten und berechtigen zu keinerlei Kaufpreisminderung bzw. direkten oder indirekten Nachforderungen durch den Käufer. Alle Bilder und Perspektiven haben informativen Charakter. Änderungen bleiben ausdrücklich vorbehalten.

VERKAUFSPREISE

Die Verkaufspreise verstehen sich als Festpreis für die schlüsselfertigen Terrassenwohnungen inkl. Innenausstattung gemäss Baubeschrieb und Plänen, inkl. Gesamterschliessungskosten, Anschlussgebühren und Baukreditzinsen, alles gemäss baubewilligtem Projekt. Verkaufspreise gemäss separater Liste.

KAUF- UND ZAHLUNGSABWICKLUNG

- CHF 50'000.- bei Unterzeichnung der Kaufzusage
- 10% bis 20% des Kaufpreises bei notarieller Beurkundung des Kaufvertrages.
- Restzahlung inklusive allfälliger Mehrkosten bei Eigentumsübertragung respektive Bezugsbereitschaft.

Notariats- und Grundbuchkosten werden je zur Hälfte vom Käufer/Verkäufer übernommen.

FREMDFINANZIERUNG

Wir können bei der Beschaffung der Hypotheken behilflich sein. Selbstverständlich sind Sie in der Wahl des Finanzinstitutes frei.

OFFERTE

Die Offerte ist unverbindlich und freibleibend. Der Zwischenverkauf bleibt vorbehalten. Alle Angaben beruhen auf dem momentanen Stand der Planung, verbindlich sind die Abmachungen im Kaufvertrag.

TERMINE

- Der Baubeginn erfolgt im Herbst 2014.
- Die Bezugsbereitschaft erfolgt ab Sommer 2016.
- Die genauen Bezugstermine werden spätestens drei Monate vor Bezug bekannt gegeben oder richten sich nach der Vereinbarung in den Kaufverträgen.

ALLGEMEINE INFORMATION

- Die Bauausführung erfolgt nach den bewilligten Projektplänen 1:100.
- Alle Bilder und Perspektiven haben informativen Charakter. Änderungen bleiben ausdrücklich vorbehalten.
- Die Bruttowohnfläche BWF ist die massgebende Fläche der Wohnung inkl. Aussenmauern und Gebäudesteigzonen.
- Die Bodenfläche BF versteht sich als Nettofläche der einzelnen Räume.

KWL = Kontrollierte Wohnungslüftung

WT = Wäscheturm

APP = Verkaufbare Aussenparkplätze

Whg = Wohnung

Wa = Waschen

Du = Dusche