

Baubeschrieb

Objekt- Nr.: 202001 Objekt: MFH `Topaz` mit 4 Eigentumswohnungen Datum: 07.10.2021
Tomenrain 7, 8605 Gutenswil

Vorwort und Grundlagen

Der Kurzbaubeschrieb hält sich an die Normen des SIA und weiterer Fachverbände sowie an die kommunale und kantonale Gesetzgebung bzw. an die Auflagen einzelner Amtsstellen und der Baubewilligung.

Der Ausbau der Eigentumswohnungen kann gemäss dem Baufortschritt und bezüglich Materialien und Geräten im Rahmen des Budgets und der vorgegebenen Unternehmen ohne Mehrpreis selbst bestimmt werden. Individuelle und allenfalls über das Budget hinaus gehende Wünsche werden nach Möglichkeit unter einer Mehr- und Minderkostenrechnung berücksichtigt.

GEBÄUDE UND UMGEBUNG

Umgebung

Gemäss bewilligtem Umgebungsplan Landschaftsarchitekt/Architekt.

Baumeisterarbeiten

Bodenplatte und Aussenwände Untergeschoss / UN- Garage sowie teilweise Wände in dem Erd- und Dachgeschoss und alle Geschossdecken in Stahlbeton.

Innenwände im Untergeschoss: Kalksandstein und Stahlbeton, roh oder gestrichen.

Innenwände im Erd- und in den Obergeschossen: Backstein und Stahlbeton, verputzt. Wohnungstrennwände und Treppenhäuswände in Stahlbeton 30cm stark. Aufzugswände einschalig und 25cm stark.

Stahl-/Beton Verbundstützen zum Streichen.

Treppenelemente im Treppenhaus in vorfabriziertem Stahlbeton, mit Schallschutzauflagern.

Generelle Schallschutzmassnahmen zwischen den Wohneinheiten, dem Treppenhaus und dem Liftschacht nach SIA 181: 2020 (erhöhte Anforderungen).

Kanalisation gemäss den gültigen Vorschriften ausgeführt.

Fassade

Fassadenmauerwerk einschalig, in Backstein oder in Stahlbeton und verputzter Aussenwärmedämmung, mit mineralischem Deckputz. Gestrichen, Farbe nach Angabe Architekt (gem. behördlich bewilligtem Farb- und Materialkonzept).

Fenstergewände mit mineralischem Deckputz gestrichen. Farbe und Putzstruktur nach Angabe Architekt (gem. behördlich bewilligtem Farb- und Materialkonzept).

Dach

Kreuzdach: GKP, Dampfsperre, Balkenlage mit Dämmung, Wassersperre, Luftschicht, Dachziegel.

Aussentür und Garagentor

Hauseingangsfrent: Glas- Metallkonstruktion Dreiteilig. Einflüglige Eingangstüre mit Verbundsicherheitsglas, Türschliesser und elektrischem Türöffner.

Garagentor: Metallkonstruktion. Schiebetor mit elektrischem Torantrieb. Innen über Radarbewegungsmelder und Aussen über Funk sowie mit Schlüsselschalter bedienbar. Rot-Grün-Signalisation Innen und Aussen. Farben nach Angabe Architekt (gem. behördlich bewilligtem Farb- und Materialkonzept).

Spenglerarbeiten

Einfassungen, Regenhüte usw. und sämtliche Fallleitungen und Anschlüsse in Uginox/CNS-Blech.

Metallbauarbeiten

Briefkastenanlage inkl. Sonneriefach und Video- Gegensprechanlage in Leichtmetall, Farbe nach Angabe Architekt.

Handlauf Treppenhaus: Handläufe, beidseitig Holzhandlauf an Wände montiert.

Balkongeländer: Metallkonstruktion auf Betondecke montiert. Rahmen aus Flachstahl 40 x 8mm. Feuerverzinkt und dupliert. Farbe nach Angabe Architekt (NCS oder RAL). Füllungen aus VSG mit Ätzimitatstreifen (gem. behördlich bewilligtem Farb- und Materialkonzept).

Garagenrampe und Umgebung allgemein: einbrennlackierte Staketengeländer oder Handläufe, Farbe nach Angabe Architekt (gem. behördlich bewilligtem Farb- und Materialkonzept).

Schliessanlage

Mechanische Sicherheitsschliessanlage (Kaba-Star oder gleichwertig) gemäss Schliessplan, 6 Schlüssel. Gleiche Schliessung für Hauseingang, Wohnung, Keller, UN- Garage, Briefkasten und Pneukasten in UN- Garage.

Aufzug

Personenaufzug, Kabinengrösse für 4 Personen bzw. für 320 kg Nutzlast.

Treppenhaus

Boden	Keramik oder Textilien.
Wände	Abrieb 1.0mm, gestrichen.
Decken	Weissputz, gestrichen (inkl. Treppenuntersichten).

Korridore Untergeschoss/Kellerräume/Technik-Stauraum

Boden	Zementüberzug, roh.
Wände	Roh, gestrichen.
Decke	Roh, gestrichen.

Technik

Boden	Zementüberzug, roh.
Wände	Roh, gestrichen.
Decken	Roh, gestrichen.
Anlage	Luft-Wärmepumpe- Zentralheizung. Die Wärmeerzeugung umfasst die Raumheizung sowie die Warmwasseraufbereitung für sämtliche Wohnungen.
Wärmeverteilung	Niedertemperatur- Fussbodenheizung mit Einzelraumregulierung in den Wohnungen (exkl. innenliegende Nebenräume).
Verbrauchsmessung	In den Wohnungen: Armaturenkasten mit Wärmemessung und Fernablesung über Funk.

UN- Garage/Velos

Boden	Zementüberzug, roh.
Wände	Roh, gestrichen.
Decke	Roh, gestrichen.
Ausstattung	1 Pneukasten pro Parkplatz (exkl. Motorradabstellplatz) 1 Handsender pro Parkplatz.

WOHNUNGEN

Allgemein

Raumhöhe	ca. 2.40 Meter (Wohnungen 001 und 002) von ca. 0.90 bis ca. 7.00 Meter (Wohnungen 101 und 102)
Wohnungstüren	Kunstharzbelegt, schalldämmend, Hausschloss mit Sicherheitszylinder, Mehrpunktverschluss und Türspion.
Zimmertüren	Metallzarge gestrichen für stumpfeinschlagende Türblätter. Türblätter aus Holzwerkstoff, kunstharzbeschichtet, weiss. Drückergarnitur GLUTZ oder MEGA Chromstahl, gemäss Vorauswahl Architekt.
Einbauschränke	Offener Garderobeschrank mit Hutbelage und CNS Kleiderstrange. 1 Schrank, 2-flügelig. Einseits Reihenlochbohrung, 5 verstellbare Tablare. Andererseits Putzschrankausstattung
Budgetpreise:	
Wohnungen 1, 2, 101 und 102:	CHF 2'765.00 (ohne Rabatt)

Küchen

Boden	Parkett- oder Plattenbelag. Budgetpreis fertig verlegt: CHF 110.00/m ² , inkl. Nebenarbeiten, Sockel und Zuschlägen.
Wände	Abrieb 1.0mm, gestrichen.
Decke	Weissputz, gestrichen.
Küche	Küche gemäss Vorauswahl, Budgetpreise siehe nachfolgend.
Fronten	Fronten kristallweiss Kunststoff Feinstruktur
Griffe	Stangengriffe edelstahlfarbe.
Schubladen u. Türen	Mit Dämpfungselementen, Auszug mit Kehrrichttrennsystem.
Arbeitsfläche	Granitabdeckung 30mm, Preisklasse 4.
Rückwand	Glas 6mm farbig, mehrteilig.
Spülbecken	Unterbaubecken aus Edelstahl. Einhebelmischer mit Schwenkauslauf und Zugauslauf.
Geräte	V-Zug Küchenapparate: Geschirrspüler AdoraSpülen V4000 vollintegrierbar Kühl- Gefriergerät Prestige eco, vollintegrierbar, Energieklasse E Backofen Comhair V4000 60, Top Clean Steamer V4000 45 Dunstabzug AiroClearEinbau V6000, ChromClass, Energieklasse A+ Kochfeld CookTop V6000 A804B, 4 Kochzonen
Beleuchtung	Einbauspots (dimmbare) in Decke (nur in Wohnungen 001 u. 002) (Anzahl und Positionen gem. Basisplan Elektroplaner). In den Wohnungen 101 und 102 Deckenanschluss
Budgetpreise	Wohnungen 1, 2, 101 und 102: CHF 28'750.00 (ohne Rabatt)

Nasszellen

Boden	Plattenbelag (normale Verlegeart und normale Kantenschütze etc.). Budgetpreis fertig verlegt: CHF 110.00/m ² (davon ca. 50.- Materialkosten) inkl. Nebenarbeiten, Sockel und Zuschlägen.
Wände	Teilw. Plattenbelag (normale Verlegeart und normale Kantenschütze etc.) bis OK Türzarge, ab OK Türzarge Abrieb 1.0mm, gestrichen oder Wände nur mit Abrieb 1.0mm, gestrichen.
Decke	Weissputz gestrichen
Apparate	Alle Apparate in Keramik weiss. Spiegelschränke und Unterbauten in sämtlichen Nasszellen. Dusch-WC in Badezimmer. Leerrohr für Anschluss Dusch- WC in Dusche/WC. Elektrischer Handtuchradiator in sämtlichen Nasszellen.

Äussere Abschlüsse und Sonnenstoren

Verbundraffstoren aus Aluminium bei allen Fenstern (ausser bei den dreieckigen Fenstern). Alle Storen sind elektrisch betrieben. Farbe nach Angabe Architekt (gem. behördlich bewilligtem Farb- und Materialkonzept).

Outdoormarkisen elektrisch betrieben auf Balkonen Sitzplätze und dreieckigen Fenstern. Farbe nach Angabe Architekt (gem. behördlich bewilligtem Farb- und Materialkonzept).

Lüftung

Dusche / WC (innenliegend)	Abluftanlage mit Ventilator in Decke oder in Wand. Steuerung über Lichtschalter.
Reduit	Abluftanlage mit Ventilator in Decke oder in Wand. Steuerung über Schalter und Zeitprogramm.
Küchen	Fortluft einzeln über Dach geführt.
Ersatzluftnachströmung	Für die Küchen- und Abluftventilatoren sind Ersatzluftnachströmöffnungen vorgesehen, damit während dem Betrieb der Anlagen kein Unterdruck entsteht.
Kellerräume	Zu- und Abluft über Lüftungsgerät mit minimaler Entfeuchtung.
UN- Garage	Abluft mechanisch über Dach geführt. Zuluft natürlich via Garagentor.
Estrich	Einige Sanitärentlüftungsrohre sichtbar.

Elektrische Ausrüstung

Erschiessung durch EKZ. Kommunikation: Swisscom, Kabelanschluss durch UPC. Anschlüsse für alle Haustechnikanlagen gem. Angabe Fachplaner sowie für die Gebäudeinfrastruktur (Aufzug, Tor UN- Garage, usw.).

Mit Ausnahme des Untergeschosses und der UN- Garage sind sämtliche Installationen Unterputz ausgeführt.

Zentrale Messung im Untergeschoss, die Keller werden ab den Wohnungszählern gemessen.

Treppenhausbeleuchtung mit hochwertigen LED Anbauleuchten, UN- Garage, Keller und übrige Räume im Untergeschoss werden mit energieeffizienten LED Langfeldleuchten ausgestattet.

Apparate In allen Zimmern	Feller Standard Edizio Due, weiss. Schalter- Steckdosenkombination beim Zimmereingang, Deckenanschluss und zwei Dreifachsteckdosen (1x geschaltet) im Zimmer verteilt (Anzahl und Positionen gem. Basisplan Elektroplaner).
Wohnen / Essen / Kochen	Zwei bis vier Dreifachsteckdosen und ein bis drei Deckenanschlüsse (Anzahl und Positionen gem. Basisplan Elektroplaner).
Küche	Anschlüsse für Kochherd, Backofen, Steamer, Kühlschrank, Dampfabzug und Geschirrspüler. Dreifachsteckdosen in der Rückwand (Anzahl und Positionen gem. Basisplan Elektroplaner).
Multimedia- Anlage	Multimediaverkabelung in der ganzen Wohnung, sternförmige Verrohrung; Anschlussdose 2-fach (Möglichkeit für Telefon, Fax, R/TV, EDV, UPC Koaxialverkabelung) in sämtlichen Zimmern je 1x betriebsbereit, je 1x mit Leerrohr. Im Wohn- und Essbereich je 2x betriebsbereit, je 1x mit Leerrohr. Zentraler Verteilkasten Anzahl und Positionen gem. Basisplan Elektroplaner).
Dusche / WC	Beleuchtung integriert in Spiegelschrank. Deckenanschluss in Raummitte. Einbauspot in der Dusche. Leerrohr für Anschluss Dusch- WC. Elektrischer Handtuchradiator. Zusätzliche Steckdosen vorhanden (Anzahl und Position gemäss Detailplan).
Badezimmer	Beleuchtung integriert in Spiegelschrank. Deckenanschluss in Raummitte. Dusch-WC. Elektrischer Handtuchradiator. Zusätzliche Steckdosen vorhanden (Anzahl und Position gemäss Detailplan).
Entrée / Gard.	8 Einbauspots (dimmbar) in Decke (Positionen gem. Basisplan Elektroplaner).

Sitzplätze / Balkone	Wassergeschützte Steckdose und Deckenaufbauleuchte (EG) bzw. Fassadenaufbauleuchte (DG).
Estrich	Deckenleuchte Aufputz. Steckdosen Vorhanden (Anzahl und Positionen gem. Basisplan Elektroplaner)
Wohnungskeller	Anschluss an Wohnungszähler. Schalter- Steckdosenkombination bei Türe, eine Dreifachsteckdose, einfache Deckenlampe.
Bewohner PP	E-Mobility vorbereitet mit Grundplatte (auf Wohnungszähler). Die Ladestation (Wallbox) ist durch die Käuferschaft zu finanzieren.

Sonnerie und Türsprechanlage

Gegensprechanlage und Türöffner mit Video- Gegensprechanlage.

Honorare und Gebühren

Die durch den Käufer verursachten Mehrkosten (Zusatzwünsche) unterstehen einem Zusatzhonorar. Dieses beträgt 12% auf sämtliche betroffenen Arbeitsgattungen (Ausnahme: Küche 7%), exkl. MwSt.

Auf sämtliche Mehrkosten werden 3% Gebühren verrechnet (höhere Bauschätzung durch Mehrwert).

Anlässlich der ersten Planbesprechung werden käuferseitige Änderungswünsche der Architektenpläne einmalig und abhängig vom Baufortschritt ohne Mehrkosten umgesetzt (die daraus entstehenden Kosten für baulichen Massnahmen gehen zu Lasten der Käuferschaft). Nachträgliche Änderungen durch die Käuferschaft werden im Aufwand verrechnet.

Mehrwertsteuer

Sämtliche Budgetpreise sind Bruttopreise (inkl. MwSt.).

Hinweis

Ausführungsbedingte Änderungen ohne wesentliche Einbussen bei der Qualität und der Quantität, Anpassungen und/oder Massabweichungen, können vorkommen und bleiben jederzeit ausdrücklich vorbehalten.

Sollten die bereits definierten Modell- Typen einzelner Geräte zum Zeitpunkt der Bestellung nicht mehr erhältlich sein, werden alternative Geräte gleichwertiger Qualität angeboten.

Zahlungsmodus

Bei Unterzeichnung des Reservationsvertrages: CHF 40'000.00. 20% vom Verkaufspreis inkl. Anzahlung bei der Beurkundung des Kaufvertrages. Restbetrag bei Schlüsselübergabe und Eigentumsübertragung. Käuferwünsche sind zahlbar innert 30 Tage nach Rechnungsstellung, spätestens aber bei Eigentumsübertragung.

Bemerkungen

Handänderungskosten und Notariatskosten werden je zur Hälfte von der Käufer- und Verkäuferschaft übernommen.

07.10.2021