

LAGE-STANDORTBESCHREIB

Samedan liegt im Herzen des Oberengadins, gut besonnt und freien Blick auf die umliegenden Bergketten. Die Überbauung steht in unmittelbarer Nähe zum Zentrum an leicht erhöhter Lage in einem ruhigen und verkehrsarmen Quartier. Einkaufsmöglichkeiten und Restaurants sind in der Nähe. Skiliftanlagen und Wintersportaktivitäten können zu Fuss innert kurzer Distanz erreicht werden.

GRUNDSATZ

Es werden nur qualitativ einwandfreie Materialien verwendet. Konstruktiv bewährte Lösungen wird Priorität eingeräumt. Gebäudetechnische Installationen und Anlagen entsprechen hinsichtlich Energieverbrauch, Wirtschaftlichkeit und Unterhalt den modernen Anforderungen. Die Gestaltung und Farbgebung der Baukörper (Gebäudehülle) sowie die Gestaltung des Aussenraumes erfolgt aufgrund des durch die Behörden genehmigten Farb- und Gestaltungskonzeptes des Architekten und der Bauherrschaft.

Für die Innenraumgestaltung und Farbgebung legt der Architekt dem Käufer ein auf die Überbauung abgestimmtes Standardprogramm vor.

Die einzelnen Gebäude können noch individuell eingeteilt und ausgebaut werden. Durch die Flexibilität besteht die Möglichkeit Einheiten zusammenzulegen oder aufzuteilen. Insgesamt stehen drei Konzepte zur Auswahl.

MATERIALWAHL UND PRODUKTBEZEICHNUNGEN

Bei den im nachfolgenden Leistungs- und Baubeschrieb aufgeführten Materialien und Produkten handelt es sich lediglich um Qualitätsnormen. Daraus kann kein Anspruch auf die Verwendung dieser Materialien und Produkte im Rahmen der Bauausführung abgeleitet werden.

Bei hochwertigen Naturprodukten, wie Vollholz, Holzfurnier oder bearbeiteten Naturprodukten, wie keramische Platten, Natursteine oder ähnlichen Produkten können Schwankungen in der Maserung, in der Färbung oder im sonstigen Aussehen auftreten. Soweit diese Abweichungen den üblichen Rahmen nicht deutlich überschreiten, kann kein Austausch der betroffenen Materialien verlangt werden.

GEBÄUDESTRUKTUR

Wände

- Aussenwände unter Terrain und Wohnungstrennwände in armiertem Beton.
- Oberirdische Aussenwände in Beton
- Nichttragende Innenwände in Wohneinheiten aus Backstein oder Gips-Karton Leichtbau.

Decken / Bodenplatten / Treppen

- Geschossdecken, Treppen und Mittelpodeste in armiertem Beton.
- Treppen in einzelnen Wohneinheiten können noch individuell gegen Aufpreis erstellt werden (Konzeptbestimmungsabhängig).

Fassade

- Verputzte Aussenwärmedämmung mit Mineralwollplatte. Mineralputz abgerieben und gestrichen. Sockelbereich und Sockelgeschoss in Natursteinoptik «Rasapietra».

Fenster

- In Holz / Metall mit Dreifach-Isolierverglasung. Pro Raum eine Dreh-Kippöffnung.
- Im 2. Obergeschoss und Galeriegeschoss Hebeschiebetüre als Metallkonstruktion ausgeführt.

Aussentüren

- Hauseingangstüre in Metall verglast
- Garagentoranlage als Sektionaltor mit Servicetüre

Sonnenschutz

- Lamellenstoren mit Motorantrieb in Schlafräumen und Wohnzimmer.

Dach

- Steildach als Betondach, wärme gedämmt ausgeführt.
- Steildacheindeckung mit Inndach PV-Modulen (Photovoltaik).
- Spenglerarbeiten in Uginoxblecheinfassung

Balkone / Terrassen

- In Ortbeton. Geländer aus Metall-Glas Konstruktion. Balkonbelag aus Kunststein.

Elektrische Installationen

- Installationen anhand der Projektplangrundlagen
- Pro Raum mind. eine Lampenstelle und eine geschaltete Dreifachsteckdose
- LED-Einbauleuchten in Bädern, WCs und Korridore
- Loggien, Balkone, Gartensitzplatz: Aussenleuchte und Aussensteckdose.
- Sonnerie mit Video-Gegensprechanlage und automatischen Türöffner.
- In der Autoeinstellhalle werden Anschlüsse für E-Mobilität vorgesehen.

Beleuchtung und Lampen

In sämtlichen Allgemeinräumen wird eine einfache Glasleuchte oder Spots montiert. Im Kellergeschoss werden in den Kellerräumen sowie in der Autoeinstellhalle Licht-Röhren installiert, sowie sämtliche vorgeschriebenen Notbeleuchtungen. An den Fassaden bei den Balkonen und Sitzplätzen werden einheitliche Wandleuchten gemäss den Angaben des Architekten vorgesehen. Alle übrigen Beleuchtungskörper sind durch die jeweiligen Eigentümer selbst zu besorgen und zu montieren.

Heizungsanlage

- Wärmepumpe mit Erdsonden. Warmwasserzentralheizung mit Bodenheizung. Niedertemperatur-Bodenheizung in allen Wohnräumen. Jede Einheit erhält eine separate Verteilung.
- Sämtliche beheizte Räume können individuell mit Thermostaten geregelt werden.
- Handtuchradiatoren in den Nasszellen werden elektrisch betrieben.

Raumtemperaturen:

Wohnzimmer	+ 22°C
Schlafzimmer	+ 20°C
Bad/Duschen	+ 22°C
Küche	+ 20°C
Korridore	+ 18°C

Die Keller- und allgemeinen Räume im Untergeschoss sind unbeheizt.

Lüftungsanlage

- Es wird keine zentrale Komfortlüftungsanlage vorgesehen.
- In der Autoeinstellhalle ist eine CO-Lüftung geplant.
- In den Nasszellen ist eine Lüftung vorgesehen.

Sanitäranlagen

- Folgenden Sanitärapparate sind bei Standardausführung (als Preisbasis) enthalten:
 - Armaturen und Garnituren gemäss Liste oder gleichwertig.
 - Keramikserien wie Liste oder gleichwertig
 - Badewannen Stahl emailliert Lufen oder gelichwertig.
 - Glasduschwand bei den Duschen.
 - Budgetpositionen pro Haus: CHF 65'000 inkl. Mwst. vorgesehen.

Kücheneinrichtungen

- Moderne Einbauküchen mit hochwertigen Küchenapparaten.
Budgetpreis pro Hausteil: CHF 90'000 inkl. MwSt.

Aufzugsanlage

- Personenaufzug: Nennlast 450kg für 6 Personen. Kabinenabmessung ca. B x L: 1.10 m x 1.40 m
Standartausführung gemäss Detailbeschreibung, der Innenausbau kann auch individuell bestimmt werden (gegen Aufpreis).

Gipser- und Malerarbeiten

- Wohnungen und Treppenhaus:
 - Wände mit einem Feinabrieb min. 1 mm
 - Decken in Weissputz zum Streichen.
- Kellerwände und Decken gestrichen
- Autoeinstellhalle: Sichtbeton und Anstriche

Briefkasten

- Kompakte Briefkastenanlage bei Garageneinfahrt.
Oberflächenbehandlung Alu eloxiert oder nach Farbewahl gemäss Angaben des Architekten.
Mit Sonnerie und Gegensprechanlage.

Schreinerarbeiten

- Pro Gebäude ist für den Innenausbau der schreinerarbeiten (Schränke, Garderobe, innere Abschlusstüren) ein Budgetbetrag inkl. MwSt. von CHF 70'000 vorgesehen.

Unterlagsböden

- Schwimmende Unterlagsböden mit Bodenheizung und Trittschalldämmung

Bodenbeläge

- Bodenbeläge Wohnungen
 - Nach Wahl:
Natursteinplatten, Keramische oder Parkettbelag nach Wunsch.
 - Budgetpositionen:
Bodenbelag fertig verlegt inkl. Zuschläge Budgetpreis inkl. MwSt.: von 270 CHF/m²
- Bodenbeläge im Untergeschoss (Kelleräume und Nebenräume):
 - Keramische Plattenbeläge
Budgetpreis inkl. MwSt. von: 180 CHF/m²
- Bodenbeläge im Treppenhaus:
 - Keramische Plattenbeläge (Einheitlich)
 - Schmutzschleuse beim Eingang
- Bodenbelag in Autoeinstellhalle:
 - Einschichtiger Gussasphalt Optik grau
- Wandbeläge im Bereich Bad/Dusche:
- Nach Wahl. Budgetposition:
Wandbelag (nur Installationswände) fertig verlegt inkl. Zuschläge:
Budgetpreis inkl. MwSt. von: 270 CHF/m²

Cheminée

- Kaminzüge sowie Kamine über Dach werden an das Cheminée oder den Schwedenofen nach Wahl des Käufers angeschlossen.
Budgetbetrag inkl. MwSt.: CHF 50'000

Innere Oberflächenbehandlung

- Verputzte Decken und Wände werden zweimal gestrichen. Spezielle Farbtöne werden als Mehrpreis verrechnet.
- Die Wände in der Einstellhalle werden weiss gestrichen und die Stützen markiert.

Baureinigung

- Reinigen sämtlicher Wohnungen und Allgemeinräume zur Bezugsbereitschaft.
- Die Reinigung spezieller Einbauten wie Schränke etc. werden separat verrechnet (gegen Aufpreis).

Umgebung

- Gartenanlage und Bepflanzung gem. Konzept Architekt.
- Zufahrtstrasse / Vorplatz mit Natursteinbelag und/oder Asphaltbelag.
Gehwege und Sitzplätze: Natursteinplatten oder Betonverbundplatten im Splitt verlegt.

WICHTIGE ANMERKUNGEN

Unklarheiten oder Lücken zwischen Baubeschrieb und Plänen dürfen nicht zum Vorteil des Käufers ausgelegt werden, sondern sind der technischen Umgebung und Gestaltung anzupassen.

Sämtliche Masse sind Rohmasse. Eventuelle Änderungen in der Bauausführung bleiben der Bauherrschaft vorbehalten, dürfen jedoch die Bauqualität nicht vermindern.

Für die Beurteilung eventueller Mängel wie Haarrisse, Scheibenkratzer und dgl. gelten ausdrücklich die Richtlinien der SIA, wo keine vorhanden sind, die Richtlinien der jeweiligen Fachverbände. Haarrisse bis 0.4 mm gelten nicht als Garantiemängel. Von der Garantie ausgeschlossen und als Unterhaltsarbeiten gelten sämtliche elastische Kittfugen an Boden- und Wandanschlüssen.

Kleine Plan- und Materialänderungen, sowie Massänderungen (bis ca. 3 %) bleiben vorbehalten.

Änderungen im Innenausbau sind nach Absprache mit der Bauherrschaft möglich. Sind damit ausser-ordentliche technische und / oder statische Änderungen nötig, können Sie von der Bauherrschaft abgelehnt werden.

Die Bemühungen des gesamten Planerteams sowie des Architekten im Zusammenhang mit Änderungen, werden dem Käufer in Rechnung gestellt. Bei Erledigung von geringfügigen ‚Sonderwünschen‘ und die Beratung für die Inneneinrichtung erfolgt die Honorierung des gesamten Planerteams und des Architekten im Stundenaufwand gemäss SIA/LHO 102 (Lohn- und Honorarordnung). Im Stadium der provisorischen Ausführungs-planung, können Änderungswünsche in begrenztem Umfang ohne Zusatzhonorar berücksichtigt werden. Änderungswünsche können terminlich auch separat organisiert werden.

Aus Sonderwünschen resultierende Mehr- und Minderkosten werden der Käuferschaft mit separater Abrechnung gemäss Leistungsbeschreibung verrechnet. Die Käuferwünsche und deren terminliche und finanzielle Abwicklung erfolgt über das Architekturbüro Gaudenzi Marchesi Müller Architectura SA. Die Käuferwünsche und die daraus resultierenden Mehrkosten müssen vor deren Ausführung von der Käuferschaft unterschrieben werden. Mehrkosten bzw. Sonderausbauten unterliegen ebenfalls den Anschlussgebühren für Wasser und Kanalisation der Gemeinde und werden der Käuferschaft in Rechnung gestellt.