

Ferienhäuser Rämisenberg Biel – Kinzig / Bürglen



BAUBESCHRIEB
STAND 20. Dezember 2017

Grundstück

- Das Grundstück, auf dem das schlüsselfertige Ferienhaus erstellt werden soll, wird von der Käuferschaft direkt vom Grundstückbesitzer Herr Max Gisler-Mittler erworben. Gleichzeitig mit der Vertragsunterzeichnung für den Grundstückkauf, unterzeichnet die Käuferschaft einen Totalunternehmervertrag mit der HTS Architekten + Partner AG für die schlüsselfertige Erstellung des gewünschten Ferienhauses.
- Der Kaufpreis für das Grundstück beinhaltet nebst dem Landpreis die vollständige Erschliessung der Bauparzelle mit folgenden Werkleitungen: Elektrizität, Wasser, Abwasser und Swisscom
- Der Kaufpreis für das schlüsselfertige Standard-Ferienhaus beinhaltet die nachfolgend beschriebenen Elemente

Gebäudekonstruktion

- Fundamentriegel aus Stahlbeton senkrecht zum Hang inkl. notwendiger Aushub- und Erdarbeiten
- Einzelfundamente aus Stahlbeton $d = \text{ca. } 40 \text{ cm}$
- Holzelemente für Aussen- und Innenwände, Boden, Zwischendecke und Dachkonstruktion
- Sämtliche Dimensionierungen und Wandstärken nach Angabe Bau- und Holzbauingenieur
- Sämtliche für die vorschriftsgemässe Ausführung der Arbeiten benötigten Innen- und Aussengerüste

Aussenwand-Elemente, Stärke 249 mm, U-Wert = $0,19 \text{ W}/(\text{m}^2\text{K})$, Aufbau von innen:

- Dreischicht-Vollholzplatte 19 mm, Fichte/Tanne, Nut+Feder, Qualität B/C, feinastig, geschliffen
- OSB-Platte 15 mm, luftdicht verklebt
- Ständerholz Duo-verleimt, $d = 200 \text{ mm}$
- Dämmung mineralisch, $d = 200 \text{ mm}$
- DHF-Aussenwandplatte 15 mm, Nut+Kamm, diffusionsoffen
- Lattenrost 27/60 mm vertikal
- Fassadenverkleidung in Stülpschalung aus rohen Tannenbrettern, sägeroh, ofentrocken, unterschiedliche Breiten
- Sturz- und Leibungsbretter in Tanne, stabverleimt, Dicke 27 mm, ofentrocken

Boden-Elemente, kraftschlüssig auf Stahlbeton-Fundamente montiert, Stärke 250 mm, U-Wert = 0,178 W/(m²K), Aufbau von unten

- Dreischicht-Vollholzplatte 27 mm, Fichte/Tanne, Qualität B/C, feinastig, natur
- Balkenlage Duo-verleimt, h = 200 mm, ofentrocken
- Dämmung mineralisch, d = 200 mm
- OSB-Platte 23 mm, luftdicht verklebt
- Trittschalldämmplatte, d = 22 mm
- OSB-Verlegeplatte, d= 22 mm, Nut+Kamm

Decken-Elemente über Erdgeschoss, teilgedämmt, Stärke ca. 230 mm, Aufbau von unten

- Dreischicht-Massivholzplatte 27 mm, Fichte/Tanne, Qualität B/C, feinastig, geschliffen
- Brettschichtholz-Tragbalken, h = 180 mm
- Hohlraum-Bedämmung 100 mm
- OSB-Platte 23 mm
- Trittschalldämmplatte, d = 22 mm
- OSB-Verlegeplatte, d= 22 mm, Nut+Kamm

Dach-Elemente, Stärke 332 mm, U-Wert = 0,168 W/(m²K), Aufbau von unten

- Dreischicht-Vollholzplatte 27 mm, Fichte/Tanne, Qualität B/C, feinastig, geschliffen
- Sparren Duo-verleimt, d = 240 mm
- Dämmung mineralisch, d = 240 mm
- Isorooft 15 mm
- Unterdachfolie, fugenlos verklebt
- Konterlattung mit Nageldichtung, d = 50 mm
- Firstpfette Brettschichtholz verleimt in Sicht-Qualität

Innenwand-Elemente, Stärke 158 mm, Aufbau

- Dreischicht Vollholzplatte 19 mm, Fichte/Tanne, Nut+Feder, Qualität B/C, feinastig, geschliffen
- Ständerholz Duo-verleimt, d = 120 mm
- Dämmung z.B. Rocwool 80 mm
- Dreischicht Vollholzplatte 19 mm, Fichte/Tanne, Nut+Feder, Qualität B/C, feinastig, geschliffen

Brüstungsgeländer Treppe Obergeschoss

- Dreischicht-Vollholzplatte Fichte/Tanne, beidseitig sichtbar, Stärke 42 mm, inkl. Eck-Ausbildung

Balkonkonstruktion

- Balkenlage in Lärche oder Douglasie, kraftschlüssig auf Stahlbeton-Fundamente montiert
- Balken-Oberseite mit Bitumenbahn abgedeckt
- Lärchen-Bodenrost mit offenen Luftfugen, Abmessung Riemen ca. 27 x 100 mm
- Geländer aus Lärchenpfosten, Abmessung ca. 45 x 70 mm, vertikal, Abstand ca. 110 mm
- Handlauf auf Geländer in Lärche, ca. 60 x 120 mm, oben abgeschrägt
- Befestigungen mit Inox-Schrauben

Gedeckter Eingang / Windfang-Konstruktion

- Vorbau aus Dreischicht-Holzplatten, Fichte/Tanne, natur
- Solide, selbsttragende Konstruktion
- Dach mit einseitigem Gefälle
- Im Bodenbereich Stahlrahmen mit offenem Gitterrost, feuerverzinkt
- Inkl. tragfähiger Verschraubung an Aussenwand-Elemente
- Äussere Bekleidung von Wänden und Dach mit Stahl- oder Aluminiumblech, Stärke ca. 0,7 mm

Fenster und Balkontüren in Holz/Metall

- Rahmen und Flügel innen aus Fichtenholz, aussen mit Witterungsschutz aus Aluminium farblos eloxiert
- Rahmen- und Flügelholzdicke = ca. 64 mm
- 3-fach-Wärmeschutzglas, U-Wert 0,6 W/(m²K) nach EN 673, 33 dB
- ACSplus Glasabstandhalter (Anti-Condensation-System)
- Im Rahmen rundumlaufende Dichtung, in den Ecken verschweisst
- Wetterschenkel Alu natur
- Ein Drehkipplügel pro Raum
- Fenstergriff Edelstahl matt, GLUTZ Topaz 50001/51001 CF

Aussentüre Haupteingang

- Türblatt mit Hartholzeinleimer, Schalldämmmittellage und Hartplatten-Deckbelag Fichte furniert, mit Alublech-Zwischenlage
- Aussen zusätzlich Doppel in MDF Tricoya 18 mm, beidseitig Fichte furniert
- Doppelt umlaufende Rahmentürdichtung
- Drückergarnitur GLUTZ Edelstahl
- 3-Punkt Sicherheitsschloss, z.B. Treplan 1834
- Sockelblech in Aluminium eloxiert

Spenglerarbeiten

- Sämtliche Spenglerarbeiten in Chrom-Nickel-Stahlblech blank
- Dachrinnen inkl. Rinnenhalter, Rinnenstützen und Einlaufblechen
- Ablaufrohre inkl. Sockelrohr aus verzinktem Stahl
- Kamineinfassungen und Dunstrohreinfassungen
- Einzelne Anschlüsse bei Schwellen etc. mit Flüssigkunststoff
- Fensterbankabdeckungen in Aluminium farblos eloxiert
- Reiskornblechabdeckungen bei Tür- und Fenstertürschwellen

Bedachungsarbeiten Steildächer

- Dacheindeckung mit Prefa Dachplatten oder Eternit 40 x 40 cm, inkl. Schneestopp-Einrichtungen
- Dachlattung 30 x 50 mm
- 4 Sicherheitshaken nach EN 795 für Unterhaltsarbeiten

Flachdach bei Terrassen über Wohnräumen (Anbau Zimmer EG)

- Dampfbremse lose verlegt auf Holzunterlage, Nähte geschweisst, mechanisch befestigt in den Nähten
- Wärmedämmung, Gefälledämmung PUR, lose verlegt, mittlere Dicke = ca. 80 mm
- Abdichtung mit Dachpappe, 2-lagig
 1. Lage EGV 3.5 flam
 2. Lage EP 5 flam wf S
- Trennlage Sarnafil-Folie 1,3 mm, UV-beständig
- Lärchen-Bodenrost mit offenen Luftfugen, Abmessung Riemen ca. 27 x 100 mm

Elektroinstallationen

- Bestückung und Ausrüstung gemäss Elektroprojekt.
- Das Standard-Elektroprojekt dient als Leitfaden bei der definitiven Bestimmung der gewünschten Installationen und steht im PDF-Format zur Verfügung.
- Lieferung und Installation von Unterverteilung, Stark- und Schwachstrominstallationen
- Sicherungs- und Verteilkasten im Korridor OG
- Multimedia-Anschluss im Wohnzimmer; Reserveanschlüsse in den Zimmern
- Die Beleuchtung im Bad/WC (Spiegelschrank mit Beleuchtung) ist im Kaufpreis inbegriffen.
- Die Ausleuchtung der Arbeitsflächen in der Küche erfolgt durch 5 LED-Einbauleuchten. Die Lieferung ist im Kaufpreis enthalten.
- Ebenfalls im Kaufpreis enthalten sind sämtliche im Elektroprojekt aufgeführten Aussenbeleuchtungen.
- Die oben genannten und von der Totalunternehmerin gelieferten Beleuchtungskörper sind Bestandteil eines einheitlichen Materialkonzeptes und werden vom Architekten bestimmt. Die Anzahl und die Standorte dieser Beleuchtungskörper sind aus dem Elektroprojekt ersichtlich.
- Die restlichen Beleuchtungskörper im Gebäudeinnern (Essen, Wohnen, Zimmer etc.) sind im Kaufpreis nicht enthalten.
- Lieferung und Montage einer 1000 Wp Photovoltaikanlage auf dem Dach jedes Hauses. Die jährlich erwartete Stromproduktion (witterungsabhängig) beträgt ca. 850 kWh.

Heizungsinstallationen

- Als Grundheizung dient je ein elektr. Badheizkörper in der Garderobe EG und im Bad/WC OG, sowie ein Infrartheizkörper im Wohn-/Essbereich EG. Auf Wunsch (Option) können diese Heizkörper auch mit einer Fernsteuerung versehen werden.
- Die eigentliche Beheizung des Hauses erfolgt mittels einem Holzofen. Der Stahlofen „Elements 603 Tunnel“ der Firma Skantherm wird als eleganter Raumteiler zwischen Essen und Wohnen im Zentrum des Hauses platziert. Durch die besonders grosszügig dimensionierten Glasscheiben bietet sich eine einzigartige Sicht auf das Flammenspiel.
Technische Daten Elements 603 Tunnel: bis 10,0 kW Nennwärmeleistung; Speichermodul für längere Wärmeabgabe optional integrierbar; Material Stahl, schwarz; Rauchabzug oben; Wirkungsgrad 80%; inkl. Rauchrohr schwarz bis UK Decke; inkl. Vorlegeplatte in Stahl als Funkenschutz.
- 3-wandiges Chromstahlkamin, speziell isoliert mit Aussenmantel in geschliffenem Chromstahl, sichtbar durch Obergeschoss geführt; inkl. Kaminhut; inkl. sämtlichen feuerpolizeilichen Massnahmen bei Decken- und Dachdurchführung.

Sanitärinstallationen

- Gemäss Projekt Sanitäringenieur
- Lieferung und Montage von Kalt- und Warmwasserleitungen, Schmutzwasserleitungen, Vorwandelementen und Dämmungen
- Lieferung und Montage der Sanitärapparate
- Die Standard-Apparateliste steht auf Anfrage im PDF-Format zur Verfügung.
- Lieferung und Montage eines Wassererwärmers.
- Warmwasseraufbereitung mittels Elektroboiler (kombiniert mit Photovoltaikanlage)

Kücheneinrichtungen

- Kücheneinrichtung gemäss Ausführungsbeschreibung, Detailliste und Plänen Schreinerei Bissig AG vom 21.09. resp. 29.09.2017
- Fronten in Kunstharz mit Dickkanten 1 mm
- Es stehen verschiedene Frontfarben zur Wahl. Die entsprechenden Muster können beim Architekten besichtigt werden.
- Bügelgriffe aus Edelstahl
- Korpusse innen Kunstharz beschichtet, Dickkanten 1 mm, weiss
- Auszüge Stahlschubladen weiss, Typ Blum Legrabox, Vollauszug und Blumotion-Einzugsystem
- Alle Auszüge mit Einlegematten aus Kunststoff
- Abdeckungen aus Kunststein Quarzstone Preisklasse 2, Dicke 3 cm, Oberfläche poliert, Kanten 2 mm gefast
- Spüle von unten montiert, kein Tropfteil eingeschliffen, Kochteil flächenbündig eingelassen
- Rückwand Glas ESG Diamant, Rückseite lackiert nach NCS
- Elektrogeräte (Kühlschrank, Heissluft-Backofen, Dampfabzug, Geschirrspüler und Glaskeramikfeld) der Firma V-Zug
- Der detaillierte Beschrieb der Standardküche steht im PDF-Format zur Verfügung.
- Optionen bezüglich Grösse der Küche und Materialisierung der Fronten (Holzfronten) sind möglich und können beim Architekten eingesehen werden.

Metallbauarbeiten aussen

- Stahlkonstruktion inkl. Gitterrost für Boden Ged. Eingang / Windfang aus verzinktem Stahl
- Treppenkonstruktion Terrasse aus verzinktem Stahl, bestehend aus Stahlwangen und Gitterrost-Tritten

Innentüren aus Holz

- Blockfuttertüren aus Fichte, stumpfeinschlagend
Blockfutter 1-teilig, 160 x 50 mm, Fichte massiv
Türblatt Vollspan 40 mm, beidseitig 1,4 mm Fichte furniert
Türdrücker Edelstahl matt, GLUTZ Topaz 30.030 mit runden Drücker- und Schlüsselrosetten (Glutz Topaz 5632 C resp. 5332 C)

Schreinerarbeiten

- 1 Vorhangschiene VS 57 Silent-Gliss bei Fenstern im Erdgeschoss direkt an Decke montiert.
- Vorhangbretter in Fichte furniert mit 1 Vorhangschiene VS 57 Silent-Gliss bei Fenstern im Obergeschoss
- Gegen Mehrpreis können zusätzliche Vorhangschiene montiert werden.

Innentreppe aus Holz

- Freitragende Massivholztreppe Viva gemäss Offerte Schreinerei Beeler AG vom 03.10.2017
- Treppe mit einseitigem Geländer
- Stufen aus Fichtenholz normal verleimt, 44 mm stark, mit je 2 speziellen Gummilagern direkt in Wand montiert
- Geländer mit Metallsprossen d = 16 mm, Edelstahl geschliffen matt
Pfosten und Handlauf 140 x 44 mm
- Holzstab zwischen den Stufen
- Kinderschutzleisten gemäss SIA 120 mm Lichtweite, Holzleiste unter Stufe

Schliessanlage

- Schliesszylinder Hauseingangstüre mit KABA-Star-, Keso- oder gleichwertigem System
- Anzahl Schlüssel pro Haus = 6 Stück
- auf Wunsch können beliebig viele Zusatzschlüssel bestellt werden

Bodenbeläge in Linoleum

- Bodenbeläge in Linoleum touch duet der Firma forbo
- Dicke 2,5 mm
- Rutschfestigkeit R10
- Trittschallverbesserung 7 dB
- Die dem Grundstandard zugrunde liegenden Linoleumbeläge können beim Architekten besichtigt werden.
- Auf Wunsch können auch andere Bodenbeläge (Optionen Bodenriemen aus Tanne oder Lärche) ausgeführt werden. Die entsprechenden Mehrkosten können der Preisliste entnommen werden.

Boden- und Wandbeläge Platten in Nasszellen

- Feinsteinzeugplatte Floor Gres Industrial (Richner Serie Mirka), Format 30 x 60 cm
- Dem Käufer stehen 6 Farben zur Auswahl
- Umfang Plattenbeläge = Apparateseiten raumhoch
Wände ohne Apparate = Dreischichtplatten Fichte, gemäss Wand-Elementen
- Die dem Grundstandard zugrunde liegende Feinsteinzeugplatte kann beim Architekten besichtigt werden.

Innere Malerarbeiten

- 2x UV-Schutzbehandlung der Dreischichtplatten Fichte/Tanne mit Arbosan SUN Stop

Baureinigung

- Das Kaufobjekt wird in gereinigtem Zustand übergeben.

Honorare

- Die Honorare für Planung und Bauleitung von Architekt, Bauingenieur, Sanitär-, Heizungs- und Elektroingenieur, Geometer, Geologen und sämtlicher weiterer Fachplaner sind im Kaufpreis enthalten.
- Allfällige Honorare und Nebenkosten im Zusammenhang mit Werbe- und Verkaufsbemühungen, sowie allfällige Verkaufsprovisionen sind ebenfalls im Kaufpreis enthalten.

Umgebung

- Die Umgebungsflächen werden als Naturwiesen der umgebenden Landwirtschaftsfläche angeglichen. Die bestehende Topografie wird möglichst beibehalten.
- Bepflanzungen oder bauliche Massnahmen in der Umgebung sind nicht gestattet.
- Die Zufahrtsbereiche werden als Schotterwiesen erstellt
- Die Fusswege zu den Hauseingängen werden in Kies ausgeführt

Gebühren

- Die Gebühren für Kanalisations-, Elektro-, Telefon-, und Wasseranschluss sowie für die Schutzraumabgeltung sind im Kaufpreis enthalten.
- Die Kosten für Bewilligungen und Nachbarentschädigungen sind im Kaufpreis enthalten.
- Die Kosten der Bauzeitversicherung sind im Kaufpreis enthalten.

Nebenkosten

- Die Notariats- und Grundbuchkosten für Grundstückmutationen, Dienstbarkeitsverträge, sowie Benutzungs- und Verwaltungsreglemente werden vom Grundstück-Verkäufer übernommen
- Allfällige Grundstückgewinnsteuern werden ebenfalls vom Grundstück-Verkäufer übernommen
- Die Notariats- und Grundbuchkosten für den Kaufvertrag der Liegenschaft sind von der Käuferschaft zu übernehmen
- Allfällige Grundpfandverschreibungen und Schuldbriefe gehen zulasten der Käuferschaft

Reservationsverträge

- Bei der Unterzeichnung eines Reservationsvertrages (Bestellung) wird eine Zahlung von Fr. 30'000.- fällig. Bei Unterzeichnung des Totalunternehmer-Vertrages wird die Reservationszahlung als Anzahlung für die erste Kaufpreiszahlung für das Ferienhaus angerechnet.

Kaufvertrag

- Bei Vertragsunterzeichnung hat die Käuferschaft dem Grundstück-Verkäufer und der Totalunternehmerin für den gesamten Kaufpreis von der finanzierenden Schweizer-Bank ein unwiderrufliches Zahlungsverprechen zu übergeben.
- Die Totalunternehmerin übergibt der Käuferschaft anlässlich der Vertragsunterzeichnung eine Garantie einer Schweizer Bank, dass die von der Käuferschaft einbezahlten Beträge ausschliesslich für das Kaufobjekt verwendet werden.

Zahlungsmodalitäten

- Kaufpreis Grundstück innert 10 Tagen nach Anmeldung des Kaufvertrages beim Amt für Grundbuch
- 30% Kaufpreis Ferienhaus bei Unterzeichnung Totalunternehmer-Vertrag (abzüglich allfälliger Reservationszahlungen)
- 30% Kaufpreis Ferienhaus bei Rohbauvollendung
- 40% Kaufpreis Ferienhaus bei Bezugsbereitschaft
- Bei Übergabe des Ferienhauses müssen sämtliche Mehrkosten infolge Varianten oder Optionen von der Käuferschaft auf das Konto der Totalunternehmerin überwiesen sein.

Vorbehalte

- Bei der Gestaltung, Farbgebung und Materialisierung der Gebäudeaussenhülle, sowie der allgemeinen Umgebung haben die Käufer kein Mitspracherecht.
- Im Innenraum können von der Käuferschaft Gestaltungs-, Farbgebungs- und Materialwünsche im Rahmen des Grundstandards oder der möglichen Optionen angebracht werden.
- Sämtliche Abänderungs- oder zusätzlichen Ausbauwünsche (Optionen) müssen vorgängig schriftlich bestellt werden. Solange der Totalunternehmerin keine schriftlichen Auftragserteilungen vorliegen, wird das Objekt gemäss Grundstandard resp. Baubeschrieb ausgeführt.
- Die Totalunternehmerin behält sich vor, im Rahmen der Ausführungs- und Détailplanung Abweichungen von diesem Baubeschrieb vorzunehmen. Insbesondere Abänderungen infolge eventueller Auflagen der Behörden bleiben vorbehalten. Grundsätzlich dürfen solche Abweichungen keine Verschlechterung des Grundstandards gemäss Baubeschrieb bedeuten.
- Arbeitsvergaben werden ausschliesslich durch die Totalunternehmerin vorgenommen. Die Käuferschaft hat diesbezüglich kein Mitspracherecht.
- Bilder und Pläne in der Verkaufsbroschüre, auf der Webseite oder auf ähnlichen Werbe- und Verkaufsplattformen sind unverbindlich. Sie können Elemente und Ausstattungen enthalten, welche nicht Bestandteil des Grundstandards sind. Korrekturen und Anpassungen bleiben vorbehalten. Massgebend für die Ausführung sind die Détailpläne und der vorliegende Baubeschrieb. Im Zweifelsfall erkundigen Sie sich beim Architekten.
- Baubeschriebe älteren Datums sind ungültig.

6460 Altdorf, 20. Dezember 2017