

ALLGEMEINER BAUBESCHRIEB

Mehrfamilienhaus Residenza Madlain in Scuol

Grundsätzliches zum Baustandard / Baubeschrieb

Der im nachstehenden Baubeschrieb festgelegte Baustandard ist verbindlich.

Für die Bauausführung wird folgenden Punkten besondere Beachtung geschenkt:

Es werden nur qualitativ einwandfreie Materialien verwendet.

Konstruktiv bewährten Lösungen wird Priorität eingeräumt.

Gebäudetechnische Installationen und Anlagen entsprechen hinsichtlich Energieverbrauch, Wirtschaftlichkeit und Unterhalt den heutigen Anforderungen.

Die Dimensionierung der Wände, Decken, Stützen und anderer Konstruktionen entspricht in thermischer, akustischer und statischer Hinsicht den einschlägigen SIA- Normen für normale Anforderungen.

Unter Einhaltung der bauphysikalischen Werte, der umschriebenen Qualität und Quantität sowie des Ausbaustandards bleiben kleinere Änderungen vorbehalten.

Der Baubeschrieb hält sich an die einschlägigen Normen der SIA und berücksichtigt die Anforderungen der „Empfehlung für Schallschutz im Wohnungsbau“, herausgegeben vom Schweizerischem Ingenieur- und Architektenverband, Norm 181.

1. Gebäudehülle

1.1 Fassadenmauerwerk

Zweischalenmauerwerk

- innen 10cm Backsteinmauerwerk verputzt

- aussen 25cm eingefärbter Sichtbeton gestockt

dazwischen Wärmedämmung 200 mm 2-lagig (1.Lage Foamglas 140mm, 2.Lage Steinwolle 60mm)

1.2 Umfassungsmauer Kellergeschoss

Zweischalenmauerwerk

- innen 10cm Backsteinmauerwerk verputzt

- aussen 25cm wasserdichter Beton

dazwischen Wärmedämmung 200 mm 2-lagig (1.Lage Foamglas 140mm, 2.Lage Steinwolle 60mm)

1.3 Dach

Flachdach von innen nach aussen:

- Betondach verputzt, Dampfsperre GV3, Wärmedämmung (Steinwolle 20 cm), Abdichtung 2-lagig

Aus Polymerbitumendichtungsbahnen EGV3+EP4WF flam, Soprawayschutzbahn, Rundkiesschicht

1.4 Fenster, Aussentüren, Tore

Fenster allgemein: Holz (Lärche)-Metall mit 3-fach Isolierverglasung K-Wert 0.7 W/m²k

Alle Fenster werden mit einem Eingriff- Drehkippsbeschlag vorgesehen.

Sämtliche Beschläge aus Chromstahl. Fenstergriff: Glutz Typ 5071 / 5616 CF Chromstahl matt

Eingangstüre aus Lärche mit Glasausschnitt.

Garagentor: Metall-Sectionaltor mit elektr. Antrieb. Eingangstüre aus Metall mit Glasausschnitt

1.5 Geländer

Balkon- und Treppengeländer : Residenza Madlain: VSG-Glas und Handlauf

2 Innere Wände und Decken

- 2.1 Wände Untergeschoss
Stahlbetonwand 20 cm gestrichen oder Kalksandstein 15cm gestrichen
- 2.2 Wohnungstrennwände
Stahlbetonwand 20 cm verputzt (Gips – Glattputz).
- 2.3 Rauntrennwände
Backsteinwand verputzt 15cm (Gips – Glattputz).
- 2.4 Decken
Stahlbetondecken 25 cm verputzt (Gips – Glattputz).
- 2.5 Treppenhaus
Treppe und Podest durch Schalldämmeinlagen von den Wohnungstrennwände getrennt.

3 Installationen

- 3.1 Kanalisation
Schmutz- und Meteorwasserkanalisation im Trennsystem.
Schmutzwasser an öffentliche Kanalisation angeschlossen.
Meteorwasser in PVC mit Versickerungsschacht.
- 3.2 Wasserzufuhr
Hausanschluss und Verteilanlage
- 3.3 Stromzufuhr
Hausanschluss, Zählerkasten.
- 3.4 Heizung und Warmwasseraufbereitung
Ausführung gem. der kantonalen Vorschriften. Wärmepumpe mit Erdsonden
Vollautomatische Steuerung mit witterungsabhängigem Messfühler.
Bodenheizung in allen Wohnräumen.
Zusätzlich in den Nasszellen ein Handtuchwärmer
Marke: Runtal, Typ: fein FA 120-45 Farbe:Chrom
- 3.5 Sanitärleitungen
für Kalt- und Warmwasser aus Kunststoff (Sanipex)
Abwasserleitung aus Hart-PVC
- 3.6 Lüftung
Küche : Abluft Dampfzug separat über Dach.
- 3.7 Elektrische Installationen
Sämtliche Leitungen werden nach den Vorschriften und VSI-Normen verlegt.
Schalter und Steckdosen im Modulprogramm
Marke: Feller, Typ: Edizio duo classic, Farbe weiss
Steckdosen, Lichtschalter, Lampenanschlüsse siehe beiliegender Elektroplan
Anschlüsse für Radio, TV, ISDN und Telefon.
Gemeinschaftsantenne oder Swisscom TV-Anschluss (Receiver nicht inbegriffen)
Automatischer Türöffner mit Gegensprechanlage zur Haustüre.
Zentrale Zähleranlage im Untergeschoss.
Jede Wohnung mit eigenem Zähler und Sicherungstableau.

3.8 Leuchten und Lampen

In den Kellern und im Heizungsraum werden FL-Röhren installiert.
Im Treppenhaus und im Hauseingangsbereich werden Wand- und Deckenlampen installiert.
In den Nasszellen ist eine Spiegelbeleuchtung (Ribag, Typ Spina) und Decken-Einbauleuchten (Lux-Vision BM Inox) vorgesehen.
In den Schlafzimmern sind Decken-Einbauleuchten (Lux-Vision BM Inox) vorgesehen.

Alle übrigen Beleuchtungskörper sind nicht inbegriffen

3.9 Liftanlagen

Personenaufzüge von Erdgeschoss bis ins Dachgeschoss
Tragfähigkeit 630kg – 8 Personen, rollstuhlgängig, Türhöhe 2.10m
Automatisch Teleskopschiebetüren für Schacht und Kabine.

4 Sanitärapparate und Kücheneinrichtung

4.1 Nasszellen

Waschtischmöbel Fronten Lärche Rift Ast Frei furniert.
Budgetpreis pro Whg Masterbad SFr. 4'000,- / Gästebad SFr. 2'500,-
Innenseite Lärche Rift Ast Frei furniert. Ablagefläche Granit Nero Assoluto Lucido 30mm dick.
Einbauwaschtisch Duravit Verso oder Duravit Starck 3
Badewanne Kaldewey Classic (1.80 x 0.80m)
Wandklosett Duravit Starck 3
Waschtisch- Dusch- und Badewannenmischer Hansgrohe Axor Citterio M oder Uno
sowie sämtliche Accessoires Marke Hansgrohe Citterio M / Uno
In der Dusche sind Glas-Duschwände vorgesehen
Die Spiegel werden fest auf die Wand montiert (Spiegelschränke nicht vorgesehen.)

4.2 Kücheneinrichtung

Budgetpreis in Residenza Madlain pro Whg SFr. 30'000.-/ 40'000.- je nach Wohnung
Möblierung MDF gespritzt oder Lärche astfrei furniert,
Abdeckung Arbeitsfläche und Rückwand Naturstein Nero Assoluto dicke 30mm

Kehricht: Eisinger Sorter 350 Composta
Spülbecken Franke MCX 110-45, Edelstahl
Spültischmischer Eisinger Perla Inox mit Zugauslauf
Kochfeld Siemens Glaskeramik ET601MN11 flächenbündig
Dampfabzug Siemens LI49630
Geschirrwaschmaschine Siemens SX66M030EU
Backofen: Siemens HB56AB560C
Kühlschrank: Siemens KI28LA50CH

Montage der gesamte Küche auf körperschalldämmende Vorwand ISOMONT (HBT-ISOL)

4.3 Waschmaschine und Wäschetrockner Residenza Madlain

Jede Wohnung hat ihre eigene Waschmaschine
(Siemens WM 16S790 CH) und Wäschetrockner (Siemens WT 46S581 CH)

5 Innenausbau

5.1 Bodenaufbau Wohnung

Wärmedämmung Polystyrol EPS 20mm,
Trittschalldämmung Steinwolle Bodenplatte 20mm,
Polyethylen Folie 2mm,
Anhydrit Fliessestrich 58mm und
Belag 20mm (Massivparkett oder Naturstein)

5.2 Böden / Wandbeläge

Entrée / Treppenhaus: Naturstein Granit 30x60cm

Budgetpreis Netto im Fachhandel 200.-/m2 (entspricht einem m2-Preis fertig verlegt von SFr. 250.-)

Wohnungen: Bodenbeläge und Wandbeläge Nasszelle nach Wahl.

Budgetpreis Netto im Fachhandel 200.-/m2 (entspricht einem m2-Preis fertig verlegt von SFr. 250.-)

Keller im Untergeschoss: Bodenbeläge nach Wahl.

Budgetpreis Netto im Fachhandel 100.-/m2 (entspricht einem m2-Preis fertig verlegt von SFr. 120.-)

5.3 Wände

Wohnungen und Treppenhaus: Grundputz und Weissputz auf allen Wänden (wahlweise auch Abrieb möglich), gestrichen mit Wohnraumfarbe weiss.

Keller und Heizungsraum: Beton oder Kalksandsteine weiss gestrichen (ohne Verputzt)

5.4 Decken

Wohnungen und Treppenhaus: Decke weiss verputzt und gestrichen mit Wohnraumfarbe weiss

Keller, Disporäume und Heizungsraum: Beton oder Kalksandsteine weiss gestrichen

5.5 Chemineé

Residenza Madlain: Budgetpreis pro Wohnung: SFr. 10'000.- fertig montiert.

Kamin über Dach inkl. Hut sind im Grundpreis eingerechnet und nicht Gegenstand dieses Budget

5.6 Innentüren

Innentüren aus Volltüren Lärche Rift astfrei furniert mit Blockrahmen aus Massivholz.

Wohnungseingangtüre Schall hemmend, 2-fach umlaufende Gummidichtung

Wohnungstüren gem. feuerpolizeilichen Richtlinien Ei30,

Sicherheitseinsteckverschluß, 3-Punkt Verriegelung

Beschläge: Glutz Memphis Chromstahl matt

5.7 Einbauschränke

Garderoben-Einbauschränk im Entrée und Einbauschränke in den Eltern-Schlafzimmern sind im Kaufpreis inbegriffen

Budgetpreis pro Wohnung: SFr. 12'000.- fertig montiert.

Ausführung :

Fronten: Lärche Rift astfrei furniert, Innenseite Lärche Rift astfrei furniert

Innen mit verstellbaren Regale, Kleiderstange und Innenspiegel

Alle übrigen Möbel sind nicht inbegriffen.

5.8 Schliessanlage

Kaba Star 20

5.9 Baureinigung

Reinigung sämtlicher Wohnungen und Allgemeinräume vor Wohnungsbezug

6 Umgebung

Umgebungsgestaltung Vorplätze / Grünflächen: gem. Umgebungsplan

7 Baunebenkosten

Bewilligungen / Gebühren / Versicherungen
Baubewilligungsgebühren, Anschlussgebühren, Bauzeit- und Bauherrenhaftpflichtversicherungsprämien gehen zu Lasten des Verkäufers.

Mehrwertsteuer
Eingerechnet ist der neuen Satz von 8.0% (ab Januar 2011)

Wichtig

Kleine Änderungen, die aus rechtlich, architektonische oder anderen Gründen nötig sind, bleiben ausdrücklich vorbehalten. Sämtliche Masse sind Rohmasse.

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

Nicht als Mängel gelten geringfügige Unvollkommenheiten (z.B. Haarrisse in Mauerwerk und Verputz, im Sichtbeton, unbedeutende Material- und Farbtonunterschiede sowie Feuchtigkeits- und Salpeterspuren in den Untergeschossen), sofern sie den vertraglich vorgesehenen Gebrauch des Bauwerks nicht wesentlich beeinträchtigen.

Natursteinplattenverkleidung (je nach Art) in den Nasszellen können durch Ihre Porosität Wasser aufsaugen. Es können somit Verfärbungen entstehen. Diese gelten nicht als Mangel.

Änderungswünsche im Innenausbau sind nach Absprache möglich. Sind damit außerordentliche technische oder statische Änderungen nötig, können sie abgelehnt werden. Auf die Änderungskosten wird ein Gesamthonorar von 15% verrechnet. Die Abrechnung von Mehrkosten erfolgt nach Mehr- und Minderleistungen.

Budgetpositionen
Richtpreise und Budgetpositionen verstehen sich inkl. aller Nebenarbeiten und inkl. Mwst.

Verkaufsbedingungen

Die Wohnungen werden im Stockwerkeigentum verkauft und mit einem Kauf wird man gleichzeitig Miteigentümer an den gemeinschaftlichen Anlagen der Liegenschaft.

Das Reglement, welches einen integrierenden Bestandteil des Kaufvertrags bildet, regelt die Rechten und Pflichten der Stockwerkeigentümer sowie deren Beziehungen untereinander.

Die Kaufpreisangaben verstehen sich für die schlüsselfertigen, bezugsbereiten Wohnungen, gem. Baubeschrieb und beinhalten alle Leistungen, Honorare, Gebühren etc. Die Übertragung der Kaufobjekte auf die Käuferschaft wird durchgeführt sobald der Kaufpreis vollumfänglich bezahlt ist. Der Verkäufer verpflichtet sich, den Vertrag mit dem Eingang der Schlusszahlung beim Grundbuchamt zum Eintrag anzumelden und dafür zu sorgen, dass die Kaufobjekte auf diesen Tag pfandfrei sind.

Die Handänderungsgebühren (2 % des Kaufpreises), die Notariatsgebühren (2 ‰ des Kaufpreises) und die Grundbuchgebühren (1 % des Kaufpreises) gehen je 50% zu Lasten des Käufers und des Verkäufers; sie sind in den Verkaufspreisen **nicht** inbegriffen