

12 EFH in Tasberg St. Ursen Fribourg

BAUBESCHREIB für das Haus C

1. Erd- und Fundamentierungsarbeiten

Baugrund

Die Häuser werden in einen Steilhang gebaut. Der Baugrund besteht aus Sandsteinfels, was ein guter Untergrund für die Fundamente darstellt.

Kanalisation

PVC-Rohre gemäss örtlichen Vorschriften inkl. Aushub, Unterbetonieren und Wiedereinfüllen der Gräben. Die Kontroll- Einlaufschächte und Schlammsammler sind aus Betonfertigteilen. Beton oder Eisengussdeckel im Aussenbereich befahrbar.

Foundation

Unterlagsbeton gestampft, P 150 kg/m³ Dicke 5-10 cm horizontal aus nivelliert +- 1cm
Betonbodenplatte vibriert P 300 Kg/m³ armiert, Dicke 20 cm, wo nötig Frostriegel.

2. Baumeisterarbeiten

Keller- und Erdgeschoss:

Aussenwände zweischalige Betonfertigteile (Syspropart) von 20 bis 25 cm (gemäss Angaben Ingenieur)

Die Elemente sind armiert und werden auf der Baustelle ausbetoniert.

Schalungstyp 2 sichtbar bleibend.

Alle Fugen werden wasserdicht abgeschottet. Die Wandflächen werden mit SIKA (Igloflex N) Schwarzanstrich beschichtet.

Alle im Erdreich befindlichen Wände werden mit 10 cm Aussenisolation belegt.

Innenwände aus Betonelementen 12cm bis 18 cm stark. Die Stoss- und Etappenfugen bleiben dort wo die Wände nicht verputzt werden sichtbar.

Decke über UG aus Betonfertigteilen die nach dem Einlegen der Elektro- und Sanitärrohre an Ort ausbetoniert werden P 300 Kg/m³, gesamtstärke 20-24 cm stark gemäss Berechnung Ingenieur.

Die Treppe UG – EG ist in Beton, die Auftritte werden mit Holz belegt (Platten möglich) die Stirnen bleiben in Beton natur.

In den Nebenräumen Qualitativ hochwertige Kellerfenster mit Isolierverglasung. Im Erdreich mit Lichtschächten.

Isolierung gegen Bodenfeuchte mit Dickbeschichtung, Delta Noppenbahn an den Aussenwänden und Sickerwasserleitungen entlang der Aussenwände.

Die Bodenplatte wird abtalschiert = Roh.

In den Nebenräumen bleibt der Boden roh = fertig.

3. Fassaden

Holzelementbau im OG:

Holzständerkonstruktion Aufbau von innen nach aussen Wanddicke 30 cm
Isolationsdicke 24 cm

- Fermacellplatte 12.5 mm
- Installationsraum 4 cm
- Dampfbremsefolie
- 16 cm Holztragkonstruktion
- 16 cm Steinwolle Rockwool Multirock zwischen der Holztragkonstruktion
- Fermacellplatte 12.5 mm
- Isolationsplatte Diffuterm 6 cm stark als Aussenputzträger
- Grundierspachtelung mit Netzeinbettung
- Fassadenverputz 3 mm eingefärbt, anti Fungizid behandelt

4. Zimmerarbeiten

Holzbau: U Wert 0.15

Satteldach Konstruktionsholz Fichte oder Tanne
Trägerholz mit grosser Spannweite verleimt BSH
Imprägnierung / Holzkonservierung gegen Schädlinge und Fäulnis.

- Stirnladen und Ortladen Massivholz gehobelt
- Dachvorsprung 50 cm Nut und Feder Schalung
- Betondachziegel Anthrazit
- Lattung und Konterlattung 30/50 mm
- Aufdachdämmung Holzfaser 60 mm Stoss verklebt
- Sparren 8/20cm
- Zwischensparrendämmung Glaswolle d=200 mm
- Dampfbremsefolie
- Unterkonstruktion für Gipskartonplatten
- 12,5mm Gipskartonplatten bereit zum verspachteln

5. Spenglerarbeiten

- Dachrinnen und Fallrohre in Titan-Zink Blech
- Dachwasserabfallrohre Durchmesser 100 mm ausserhalb Gebäude
- Halbrunde Rinnen befestigt mit Rinnenhacken
- Einlaufbleche bei Dachrinne Titan-Zink
- Dunststohreinfassungen mit Deckstreifen, Kittfuge und Bleilappen zum Ziegeldach
- Sockelrohre aus Kunststoff PE D= 100 mm
- Deckstreifen bei Terrassenaufbordungen

6. Fenster/Fenstertüren

- Fenster in Kunststoff Isolierglas 3-fach mit K-Wert 0.7 oder besser
- Einflüglige Fenster mit Dreh-Kippbeschlag bei zwei oder drei Flügeln ist mindestens einer mit Dreh-Kippbeschlag

- Terrassentüren im Erdgeschoss mit Hebe-Schiebesystem und Festverglasung, im Obergeschoss mit Türflügel zum Teil kippbar.
- Die Kunststoffenster verfügen über einen Einbruchsicherheitsknopf
- Ausser WC, Bad Treppenhaus und Nebenraum sind alle Fenster mit Rolladen
- Die Fenster sind zu den Wandkonstruktionen mit Polyurethanschaum abgedichtet.

Fensterbänke:

- Außenfensterbänke und Fenstertürschwellen sind aus Aluminium.
- Innenfensterbänke sind keine vorgesehen.

Hauseingangstüre:

- Die Haustüre ist aus Kunststoff weiss Doppelfalzrahmen mit Gummidichtung
- Verglaster Seitenteil 3-IV
- Drückergarnitur mit spezial gehärteter Dreifachverriegelung
- Sicherheitszylinderanlage KABA 20 oder gleichwertig
- öffnen: Optional mit Finger-touch möglich (Mehrkosten)

Sonnenschutz:

- In den Schlafzimmern Lamellenstoren 70 mm gebördelt, Elektroantrieb Fernsteuerung
- Im Wohnbereich Lamellenstoren 70 mm gebördelt, Elektroantrieb Fernsteuerung
- Bad, WC, Küche und Untergeschoss kein Sonnenschutz.
- Auf der Terrasse wasserdichte Textilsonnenschutzstore beidseitig geführt, Automatiksteuerung, Windschutz- und Lichtsensor. System Umbroll.

7. Fußbodenkonstruktion

Unterlagsboden UG:

In der Garage im Technikraum und im Studio Betonboden abtalschiert.
Im Treppenhaus von Unten nach oben:

- Dachpappe gegen aufsteigende Feuchtigkeit
- 100 mm Wärmeisolation Glas- od. Steinwolle
- 0.2 mm Polyäthylenfolie als Trennschicht
- Bodenheizungsrohre
- 70 mm Anhydrid Unterlagsboden
- 10 mm Fertigbelag (gemäss Auswahl)

Unterlagsboden EG:

Auf der Terrasse von unten nach oben:
- 160 mm Wärmeisolation Styropor horizontal

- Trennlage Flies 140 g/m²
- 5 mm Dachpappe mit Schieferbeschichtung Brückenfolie od. gleichwertig
- 20 mm Unterlagsschicht Splitt, Rost, Teller, etc.
- 40 mm Fertigbelag Beton Gartenplatten

In den Wohnräumen von unten nach oben:

- 40 mm Trittschallisolation Glas- od. Steinwolle
- 80 mm Thermische Isolation Glas- od. Steinwolle
- 0,2 mm Polyäthylenfolie als Trennschicht
- Bodenheizungsrohre
- 70 mm Anhydrid Unterlagsboden
- 10 mm Fertigbelag (gemäss Auswahl)

Unterlagsboden OG:

Auf der Terrasse von unten nach oben:

- 160 mm Wärmeisolation Styropor horizontal
- Trennlage Flies 140 g/m²
- 1.5 mm Synthese-Kautschuk EPDM Contec.proof od. gleichwertig
- 50 mm Granulat zur extensiven Begrünung

In den Wohnräumen von unten nach oben:

- 20 mm Trittschallisolation Glas- od. Steinwolle
- 20 mm Thermische Isolation Glas- od. Steinwolle
- 0,2 mm Polyäthylenfolie als Trennschicht
- Bodenheizungsrohre
- 60 mm Anhydridunterlagsboden
- 10 mm Fertigbelag (gemäss Auswahl)

8. Innentreppen

Die Innentreppe UG – EG aus Betonfertigteile vorfabriziert bis 1,00 m breit U-förmiger Lauf mit Parkett Belag auf Auftritt. Die Steigungsstirne bleibt in Beton sichtbar. Geländer im Treppenauge mit Stahllitzen.

Treppe EG- OG offene Stahlkonstruktion Leichtbauweise Auftritte Holz Buche Natur der gedämpft. Im Treppenaug und auf der Galerie Metallgeländer mit Stahllitzen.

9. Elektroinstallation

Im Treppenhaus Untergeschoss im Erdgeschoss und Obergeschoss sind alle Installationen Unterputz UP in den Wandelementen eingelegt. In der Garage im Technikraum und im Atelier sind die Installationen Aufputz AP und UP je nach Situation.

Auf Wunsch: der Wohnbereich kann mit einem Hausautomationssystem (oder einem gleichwertigen System) ausgestattet werden. (Mehrkosten)

Mit diesem System wird die gesamte elektrische Installation von Ihrem I-Pad ausgeführt und gesteuert.

Ausstattung :

Eingang

- 1 Klingeltaster am Hauseingang
- 1 Lampenstelle und Aussenlampe mit Bewegungsmelder
- Optional Finger-Tuch

Entree / Korridor

- 1 Lampenstelle mit 2 Schalter
- 1 3-fach Steckdose
- 1 Deckenlampenstellen (LED Spot)

Küche

- 1 Lampenstelle (LED Spot) mit Schalter Küchenkombination
- 1 Herdanschluss + Umluftagregat
- 1 Kühlschranksteckdose
- 1 Spülmaschinensteckdose
- 1 3-fach Steckdosen (Insel)
- 1 Deckenlampenstelle

Wohnzimmer Esszimmer

- 1 Lampenstellen mit Schalter
- 3 3-fach Steckdosen (1 x geschaltet)
- 1 Telefon
- 1 TV

Terrasse

- 1 Aussensteckdose
- 1 Lampenstelle
- Anschluss für Sonnenschutz (Fernbedienung)

WC/Dusche EG

- 1 Wandlampenstelle mit Bewegungsmelder
- 1 Steckdose
- 1 Abluft Ventilator autom. geschaltet

Zimmer 1 links EG

- 1 Lampenstelle mit Schalter und 1-fach Steckdose
- 1 3-fach Steckdose
- 1 Leerrohr TV

Zimmer 2 rechts EG

- 1 Lampenstelle mit Schalter und 1-fach Steckdose
- 1 3-fach Steckdose
- 1 Leerrohr TV

Treppe EG-OG

- 1 Lampenstelle mit Schalter

Galerie OG

- 2 Lampenstelle mit Schalter
- 2 3-fach Steckdosen

1 Leerrohr TV

Schlafzimmer 3

1 Lampenstelle mit Schalter und 1-fach Steckdose
1 Lichtschalter
3 3-fach Steckdosen
1 Leerrohr TV

Schlafzimmer 4

1 Lampenstelle mit Schalter und 1-fach Steckdose
1 Lichtschalter
3 3-fach Steckdosen

Ankleide

1 Lampenstelle mit Schalter und 1-fach Steckdose
1 3-fach Steckdose

Bad/Dusche/WC

1 Wandlampenstelle mit Schalter
1 Steckdose
1 Deckenlampenstelle mit Schalter
1 Anschluss für Aquamat WC

Disponibel UG

1 Deckenlampenstelle mit Schalter und 1-fach Steckdose
1 3-fach Steckdose
1 Leerrohr TV

Technikraum

1 Lampenstelle mit Schalter
1 3-fach Steckdose
1 Anschluss Waschmaschine/Tumbler
1 Anschluss Wärmepumpe

Garage

1 Lampenstelle mit Bewegungsmelder
1 3-fachsteckdose
1 Anschluss Torbetrieb

10. Heizung

Luft-Wasser Wärmepumpe Indor Anlage. Verteiler im Technikraum.

Heizkessel Stiebel-Eltron mit Warmwasserboiler 400lt. WPL 17 IKCS classic oder gleichwertig

Alle Böden im EG und OG mit Bodenheizungsregister. Im UG, Keller, Technikraum und Garage nicht beheizt. Disponibel auf Wunsch möglich (Mehrkosten)

Zusätzlich im UG der Treppenhaus Boden.

11. Sanitärinstallation

- Alle sichtbaren Leitungen im UG, Gewinderohre verzinkt, geschweisst
- Verteilungen in Kunststoffrohren mit Schutzrohrummantelung
- Ablaufrohre in PE-Polyethylen
- Aussen Kaltwasserschlauchhahn ½"
- Anschluss für Waschmaschine und Tumbler

12. Sanitäre Einrichtungen

Auswahl aus Ausstellung Sanitas/Trösch Fribourg oder Köniz, Total Fr. 18'000.--

Badezimmer OG :

- Badewanne aus Kunststoff mit Kunststoffschränke. Duschwanne aus Kunststoff. Bade- und Einhandmischer, Handbrause mit Aufhängemuschel.
- Doppelwaschtisch mit 2 Einhandmischer
- Wand-WC Moderna Laufen oder gleichwertig
- Duschewanne 120/80 Kunststoff, Brause Einhandmischer Duschegleitstange und einseitige Dusche Glaswand
- Spiegelschrank oder Spiegel mit Beleuchtung

WC/Dusche EG :

- 1 Handwaschbecken aus Porzellan, Einhandmischer
- Wand-WC
- Spiegelschrank oder Spiegel mit Beleuchtung
- Duschewanne 80/80 aus Kunststoff 2-seitig Akylglas mit Türe
- Brause Einhandmischer Duschegleitstange

Alle Sanitärapparate sind weiß.

Alle Abweichungen von den Standard Apparaturen haben Mehrkosten zur Folge.

13. Kücheneinrichtung von Sanitas Trösch Köniz

- Einfrontenküche mit Inselement
 - Die Fronten sind mit Kunstharzbelegt Farben nach Wahl aus Farbkarte
 - Innenflächen sind mit Kunstharz belegt.
 - Unterbauleiste Chromstahl oder Kunstharz schwarz
 - Arbeitsplatte aus Granit Sortiment GU Im Preisrahmen des Granits sind auch Kunststein, Kunstharz oder Holzabdeckungen möglich
 - Türen und Schubladen mit Anschlagdämpfer
- Alle Geräte sind Markengeräte Siemens, Bosch oder gleichwertig

Apparate:

- Kühl-Gefrier-Kombination Effizienz-Klasse A++ Kühlraum: 252 L Gefrierraum: 38 L
- Kochfeld- Induktions-Glaskeramik 4 Kochzonen mit integriertem Dunstabzug BORA
- Kompaktdampfgarer mit cook Control V: 38 L, hochliegend
- Geschirrwaschmaschine Effizienz-Klasse A+++ speedMatic
- Einbaubackofen mit 10 Beheizungsarten hochliegend
- Abwaschbecken , Untersteinbecken Suter Inox AG 500/350/170
- Einlochmischer Franke Neptun oder gleichwertig

Die Küche inkl. Garderobe hat einen Kaufwert von Fr. 30'000.--

Die Vergütung für den Käufer wenn er nicht die GU-Küche nimmt Fr. 25'000.—

14. Boden- Wandbeläge

Keramische Platten :

Sämtliche Boden- und Wandplatten werden im Gebäudeinnern werden auf den Untergrund geklebt.

Die angegebenen Richtpreise sind Materialpreise fertig verlegt inkl. Wandsockel.
Bei Auswahl von günstigeren Bodenbeläge werden keine Minderkosten vergütet.

Bodenplatten Richtpreis Fr./m² 130.-- Auswahl aus Sortiment GU

- Standardmässig im Bad und Dusche/WC.

Alle Verlegearten möglich, diagonal verlegt mit Mehrpreis.

Wandplatten Richtpreis Fr./m² 130.-- Auswahl aus Sortiment GU

- Standardmässig im Bad und Dusche/WC.

- Bei den Duschen und Badewannen ist die Höhe der verlegten Platten 2.00 Meter über Boden aufgehend auf eine ganze Platte.

- Wände an denen Apparate montiert sind werden bis auf Brüstungshöhe ca. 1.20 Meter belegt

- Wände ohne Apparateanschluss sind nicht mit Platten belegt.

Laminat :

Holzimitation Richtpreis Fr./m² 44.-- Auswahl aus Sortiment GU, fertig verlegt

- Standardmässig in den Kinderzimmern im Erdgeschoss

- Fussleisten in Aluminium.

Parkett :

Echtholzparkett Richtpreis Fr./m² 130.— Auswahl aus Sortiment GU, fertig verlegt

- Standardmässig im Obergeschoss Zimmer, Galerie, Ankleide

- Standardmässig im Erdgeschoss Küche, Wohnen/Essen, Korridor, Treppe

- Fussleisten in Aluminium

15. Schreinerarbeiten

Innentüren

- Die Innentüren mit Futter und Verkleidung halbschwer KH belegt, CPL Perlgrau.

- Türdrücker und Schlüssellochrosette Edelstahl matt Glutz 5071 Memphis

Garderobe

- Garderobe im Erdgeschoss offener Teil mit Kleiderstange, 1 Tablar, Rückwand 19 mm

- Hochschrank 50/50 cm mit Türe und 1 Tablar

- Fertigung aus MDF eingefärbt und imprägniert Farbe nach Wahl, blau, rot, grün, schwarz oder gleiche Ausführung wie Küchenmöbel.

16. Gipser- Malerarbeiten

Gipserarbeiten

Untergeschoss

- Decken und Wände bleiben in Beton roh, Stoss- und Dilatationsfugen bleiben sichtbar.

Erdgeschoss und Obergeschoss

- Wände, Grundputzspachtel zur Aufnahme von Fertigputz und Wandplatten
- Fertigputz Strukturputz 1mm bis 1.5 mm Korn, weiss eingefärbt
- Decken, Grundputzspachtel zur Aufnahme von Spritzputz glatt, weiss eingefärbt

Malerarbeiten

Dachuntersicht Ort- und Stirnläden

- 1 mal Grundierung und 2-maliger Kunstharzanstrich, hellgrau

Metallsäulen im EG

- 2 maliger Anstrich Kunstharz, Standard weiss, Farbe nach Wal

17. Garage

- In der Garage hat es Platz für zwei Autos
- Das Garagentor ist ein Rolltor vollautomatisch mit Fernbedienung
- Die Profile aus Aluminium sind innen und aussen hochwertig beschichtet und mit Polyurethanschaum aus isoliert.

18. Hauserschliessung

Zuleitungen:

- Frischwasser
- Elektro
- Telefonfestanschluss
- Das Kabelfernsehen

Ableitungen:

- Kanalisation Schmutzwasser
- Sicker- und Dachwasser
- inkl. Sämtliche notwendige Schächte

19. Umgebung

Grünflächen

- Aushub und Hinterfüllung der Fundamente Maschinell verdichtet
- Rohplanie und Humusierung
- Entlang der Fassade wo keine Festbeläge sind wird ein 30cm breites Kiesbeet eingebracht
- Rasensaat mit widerstandsfähiger Mischung
- Grundbepflanzung zum Nachbargarten
- Lavendelbüsche in Steilhängen
- Entlang der allgemein Parzelle unten beim Biotop wird eine Baumreihe als Sichtschutz gepflanzt
- Auf der allgemein Parzelle wird ein Biotop mit Schwimmteich erstellt

Zufahrten und Wege

- Die Zufahrt zu den Garagen wird mit Asphaltbelag versehen
- Der Weg nördlich der Siedlung wird mit Rasengittersteinen belegt
- Der Zugang zum Haus wird mit einer Betontreppe erschlossen
- Der Vorplatz zum Eingang wird mit Verbundsteinen belegt
- Gehwege zur und in der allgemein Anlage werden mit Mergel belegt
- Der Spielplatz wird mit einer widerstandfähigen Rasenmischung angesät

20. Haustechnik

- Das Elektro-Tablo, die Sanitäratterie und der Warmwasserboiler sind im Technikraum untergebracht.
- Der Kaltwasserzähler und die Installation wird durch die Gemeinde ausgeführt und dem Eigentümer direkt verrechnet
- Auf Wunsch Zentralstaubsauger, der Motor steht im Technikraum. Von dort aus führen die Leitungen in jedes Zimmer wo der Saugschlauch an eine Boden- oder Wanddose angeschlossen werden kann.

21. Allgemeine Hinweise zur Baubeschreibung

- Maßgebend für die Ausführung der beschriebenen Bauteile sind neben dieser Baubeschreibung die dazu gehörigen Pläne.
Bei Unstimmigkeiten zwischen dieser Baubeschreibung und den dazu gehörigen Plänen sind die Pläne maßgebend.
- Alle Typen Angaben werden durch den GU immer neu überprüft, da diese mit der Zeit wechseln können.
- Sämtliche Abweichungen vom oben aufgeführten Beschrieb können Mehrkosten verursachen
- Die Verschreibungskosten beim Notar sind vom Käufer zu tragen.

Abweichungen in der Ausführung gegenüber der Baubeschreibung sind vorbehalten, diese müssen jedoch mindestens gleichwertig sein.

Münsingen, 10.12.2021