

# 12 EFH in Tasberg St. Ursen Fribourg

## BAUBESCHREIB für die Häuser D und E

### 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.

#### Fundament

Unterlagsbeton gestampft, P 150 kg/m<sup>3</sup> Dicke 5-10 cm horizontal aus nivelliert +- 1cm  
Betonbodenplatte vibriert P 300 Kg/m<sup>3</sup> armiert, Dicke 20 cm

### 2. Baumeisterarbeiten

#### Untergeschoss:

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/m<sup>3</sup>, 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.

### Garage:

Die Garage befindet sich im UG Haus F bzw. G

Mit einem Lift kann das Untergeschoss bzw Erdgeschoss direkt erreicht werden.

Der Liftschacht besteht aus Betonelementen 30 cm stark

Fundamentplatte mit Frostriegel aus Ortbeton 25 cm stark

Zwischenwände aus Vollbetonelemente aussen schalungsglatt innen abtalschiert.

Decke, Elemente 6 cm stark an Ort aufbetoniert 14-16 cm total 20-22 cm stark.

Die Untersicht ist schalungsglatt.

Im Bereich Garagen bleibt der Beton sichtbar.

Alle Fugen werden wasserdicht abgeschottet.

### 3. Fassaden EG

#### **Holzelementbau im EG : U Wert 0.14**

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

- Fermacelplatte 12.5 mm
- Installationszone 4 cm
- Holzspanplatte 15 mm
- Dampfbremsefolie
- 16 cm Holztragkonstruktion
- 16 cm Steinwolle Rockwool Multirock zwischen der Holztragkonstruktion
- Fermacelplatte 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
- Dampfbremsfolie
- Unterkonstruktion für Fermacelplatten
- 12,5mm Fermacelplatten 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
- Dunststroheinfassungen mit Deckstreifen, Kittfuge und Bleilappen zum Ziegeldach
- Sockelrohre aus Kunststoff PE D= 100 mm
- Deckstreifen bei Terrassenaufbordungen

## **6. Fenster/Eingangstüren**

- Fenster in hochwertiges PVC / Metall/ Isolierglas 3-fach mit U-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 Kipp bar.
- 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 Fenstertürschwelle 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

### 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 Wohngeschoss 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 Anhydrit Unterlagsboden
- 10 mm Fertigbelag (gemäss Auswahl)

### Unterlagsboden EG:

Auf der Terrasse von unten nach oben:

- 160 mm Wärmeisolation Styorpor horizontal
- Trennlage Flies 140 g/m<sup>2</sup>
- 5 mm Dachpappe mit Schieferbeschichtung Brückenfolie od. gleichwertig
- 20 mm Unterlagsschicht Splitt, Rost, Teller, ect.
- 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 Anhydrit Unterlagsboden
- 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 ist der Liftschacht 2-Seitig aus Glas. Beim Treppenloch Metall mit Chromstahlritzen.

## 8.1 Liftanlage

Schindler 3000 oder gleich wertig, Nutzlast 400 Kg, Rollstuhlgängig.  
Zwei bzw. drei Haltestellen,  
Abmessung Innen 100 x 125 cm  
Mit Notrufeinrichtung, mit Hausschlüsselbedienung  
Direkt von der Garage ins Wohnzimmer.

## 9. Elektroinstallation

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

Ausstattung :

Erdgeschoss:

Eingang

- 1 Klingeltaster am Hauseingang
- 1 Lampenstelle und Aussenlampe mit Bewegungsmelder
- 1 Finger Touch Haustüre

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
- 2 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

#### WC EG

- 1 Wandlampenstelle mit Bewegungsmelder
- 1 Steckdose

#### Vorrat

- 1 Wandlampenstelle
- 1 Schalter mit Steckdose

#### Untergeschoss:

##### Zimmer UG erstes von links nach rechts

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

##### Zimmer zweites von links nach rechts

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

##### Zimmer drittes von links nach rechts

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

#### Bad/Dusche/WC

- 1 Wandlampenstelle mit Schalter
- 1 Steckdose
- 1 Deckenlampenstelle mit Schalter
- 1 Abluftventilator Automat

#### Keller

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

#### Technikraum

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

#### Aussensitzplatz

- 1 Aussensteckdose

#### Garage

- 1 Lampenstelle mit Bewegungsmelder
- 1 Steckdose
- 1 Anschluss Garagetor

### 10. Heizung

Luft-Wasser Wärmepumpe Indoor Anlage. Verteiler im Technikraum.

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

Alle Böden im EG und UG mit Bodenheizungsregister ausser Hobby (Keller) und Technikraum.

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.—

#### Sep. WC EG :

- 1 Handwaschbecken aus Porzellan, Einhandmischer
- Wand-WC
- Spiegel mit Beleuchtung

#### Badezimmer UG :

- Badewanne aus Kunststoff mit Kunststoff Schürze. Bade- und Einhandmischer, Handbrause mit Aufhängemuschel.
- Doppelwaschtisch mit 2 Einhandmischer.
- Wand-WC Moderna Laufen oder gleichwertig
- Duschewanne 80/120 Kunststoff, Brause Einhandmischer, Dushegleitstange und einseitiger Dusheglaswand
- Spiegelschrank oder Spiegel mit Beleuchtung

### WC/Dusche UG :

- Waschtisch mit Einhandmischer.
- Wand-WC Keramik
- Duschwanne 80/80 Kunststoff, Brause Einhandmischer  
Duschegleitstange und einseitiger Duscheglaswand
- Spiegelschrank oder Spiegel mit Beleuchtung

Alle Sanitärapparate sind weiß.

Alle Abweichungen von den Standard-Apparaturen haben Mehrkosten zur Folge.

### 13. Kücheneinrichtung von Sanitas Trösch Köniz

- Zweifrontenküche 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. 35'000.--

Die Vergütung für den Käufer wenn er nicht die GU-Küche nimmt Fr. 30'000.—

### 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 Bodenbelägen werden keine Minderkosten vergütet.



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

- Standardmässig im Bad / 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 :**

Die angegebenen Richtpreise sind Materialpreise fertig verlegt inkl. Wandsockel.

**Holzimitation** Richtpreis Fr./m2 44.-- Auswahl aus Sortiment GU

- Standardmässig in den Kinderzimmern
- Fussleisten in Aluminium.

### **Parkett :**

**Echtholzparkett** Richtpreis Fr./m2 130.—Auswahl aus Sortiment GU

- Standardmässig in den Elternschlafzimmern
- Standardmässig im Erdgeschoss Küche, Wohnen/Essen, Korridor, Treppe
- Fussleisten in Aluminium

Laminat und Parket sind schwimmend verlegt.

Die angegebenen Richtpreise sind Materialpreise fertig verlegt inkl. Fussleisten

Bei Auswahl von günstigeren Bodenbelägen werden keine Minderkosten vergütet.

## **15. Schreinerarbeiten**

### **Innentüren**

- Die Innentüren mit Futter und Verkleidung halbschwer KH belegt, CPL Perlgrau.
- Türdrücker und Schlüssellochrosette Edelstahl matt Glutz 5071 Memphis o.g.w.

### **Garderobe**

- Garderobe im Erdgeschoss offener Teil mit Kleiderstange, 1 Tablar, Rückwand 19 mm
- Fertigung aus MDF eingefärbt und imprägniert, Farbe nach Wahl, siehe Farbmuster

## 16. Gipser- Malerarbeiten

### Gipserarbeiten

#### **Untergeschoss**

- 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
- Im Keller und Technikraum Decken und Wände in Beton weiss gestrichen 2x Dispersion, - Stoss- und Dilatationsfugen bleiben sichtbar.

#### **Erdgeschoss**

- Wände, Grundputzspachtel zur Aufnahme von Fertigputz und Wandplatten
- Fertigputz Strukturputz 1mm bis 1.5 mm Korn, weiss eingefärbt
- Dachschrägen, Grundputzspachtel zur Aufnahme von Spritzputz glatt, weiss eingefärbt.
- Bei allen Stoss- und Dilatationsfugen wird ein Schwedenschnitt ausgeführt

### Malerarbeiten

#### **Dachuntersicht Ort- und Stirnladen**

- Stirnladen 1 mal Grundierung und 2-maliger Kunstharzanstrich, hellgrau
- Untersicht Natur imprägniert

#### **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 Krispol Sektional Slick, 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 Allgemeinparzelle zu Industriezone wird eine Baumreihe als Sichtschutz gepflanzt
- Auf der Allgemeinparzelle 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 Hauszugang wird wo nötig mit einer vorfabrizierten Treppe mit Natursteinritten erschlossen
- Der Vorplatz zum Eingang wird mit Verbundsteinen belegt
- Gehwege zur und in der Allgemeinanlage werden mit Mergel belegt
- Der Spielplatz wird mit einer widerstandsfähigen Rasenmischung angesät

## **20. Haustechnik**

- Das Elektro-Tablo, die Sanitäratterie und der Warmwasserboiler sind im Technikraum untergebracht.
- Der Kaltwasserzähler und die Installation werden 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 gehörenden Pläne.
- Bestandteil der Baubeschreibung sind die Grundrisse, Schnitte, Fassaden- und Spez.-Pläne.
- Alle Typen Angaben sind immer neu zu überprüfen da diese jederzeit 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