

# 12 EFH in Tasberg St. Ursen Fribourg

## BAUBESCHREIB für das Haus G

### 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 Schlammfänger 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. Wo nötig Frostriegel.

### 2. Baumeisterarbeiten

#### Kellergeschoss:

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

Die Elemente sind armiert und werden auf der Baustelle ausbetoniert.

Im Bereich Garagen, Technik und Keller bleibt der Beton sichtbar.

Schalungstyp 2 sichtbar bleibend.

Alle Fugen werden wasserdicht abgeschottet.

Die Wohnbereiche (Treppenhaus) werden innen isoliert mit 6 cm Schaumstoffplatten

Innenwände aus Beton 12-15 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.

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 SIKA, Delta Noppenbahn an den Aussenwänden und Sickerwasserleitungen entlang der Aussenwände.

Die Bodenplatte wird abtalschiert = Roh.

Im Nebenraum bleibt der Boden roh = fertig.

#### Erdgeschoss:

Aussenwände im Erdgeschoss zweischalige Betonfertigteile (Syspropart) 18-20 cm stark (gemäss Angaben Ingenieur) Die Elemente sind armiert und werden auf der Baustelle ausbetoniert.

Innenwände Betonelemente 18-12 cm stark.

Decke über EG Betonelemente die nach dem Einlegen der Elektro- und Sanitärrohre an Ort ausbetoniert werden P 300 Kg/m<sup>3</sup>, gesamtstärke 20 cm stark.

### 3. Fassaden

#### Aufbau:

Die tragenden Außenwände des Hauses sind aus Betonelementen  
LC 16/18 d = 20 cm inkl. 6,5 kg/qm Armierungsstahl  
160 mm Aussenisoliationsplatten OpenTherm  $\lambda=0,032/0,035\text{W}/(\text{mK})$

Der Wandaufbau entspricht einem Niedrigenergiekonzept, gesamte Wandstärke 360 mm.

Der Wandaufbau von innen nach außen :

- Innenverputz 1.5 mm
- Netzverspachtelung
- 200 mm Beton / Elementbetonwand
- 160 mm Isolationsplatte OpenTherm
- Grundputz, Armierungsschicht mit Gewebe
- Aussenputz, Kunstharzedelputz eingefärbt 15 mm stark mit 3mm Korn

### 5. Spenglerarbeiten

- Flachdachabläufe und Blechabschlüsse in Titan-Zink Blech
- Dachwasserabfallrohre Durchmesser 100 mm ausserhalb Gebäude
- Dunststroeinfassungen mit Deckstreifen mit Silikon abgedichtet
- Sockelrohre aus Kunststoff PE D= 100 mm

### 6. Fenster/Eingangstüren

- 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 Dreh/Kipp-Flügelstertüren und Festverglasung.
- Die Kunststoffenster verfügen über einen Einbruchsicherheitsknopf.
- Ausser WC, Bad Treppenhaus und Nebenraum sind alle Fenster mit Lamellenstoren Elektrisch steuerbar mit Fernbedienung.
- 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
- Festglaseinbau 3-IV

- Drückergarnitur mit speziell gehärteter Dreifachverriegelung
- Sicherheitszylinderanlage KABA 20 oder gleichwertig

### **Sonnenschutz:**

- In den Schlafzimmern Lamellenstoren 70 mm mit Fernsteuerung
- Im Wohnbereich Lamellenstoren 70 mm gebördelt mit 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 Keller Betonboden abtalschiert.

Eingang/Treppenhaus von Unten nach oben:

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

### **Unterlagsboden EG:**

Auf der Terrasse:

Zementüberzug im Gefälle nach aussen 8 – 5 cm

In den Wohnräumen von unten nach oben:

- 40 mm Trittschallisolation Glas- od. Steinwolle
- 80 mm Thermischeisolation Glas- od. Steinwolle
- 0,2 mm Polyäthylenfolie als Trennschicht
- Bodenheizungsrohre
- 70 mm Anhydridunterlagsboden
- 10 mm Fertigbelag (gemäss Auswahl)

## **8. Innentreppen**

Die Innentreppe UG – EG aus Betonfertigteile vorfabriziert bis 1,00 m breit. Gerader Treppenlauf mit Belag auf Auftritt, nach Wahl Holz oder Keramik. Die Steigungsstirne bleibt in Beton sichtbar.

Im EG wo keine Mauern seitlich 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 Studio sind die Installationen Aufputz AP und UP je nach Situation.

Ausstattung :

Küche

1 Lampenstelle (LED Spot) mit Schalter Küchenkombination

- 1 Herdanschluss + Dunstabzug
- 1 Kühlschranksteckdose
- 1 Spülmaschinensteckdose
- 2 3-fach Steckdosen (Insel)
- 1 Deckenlampe

#### Wohnzimmer / Esszimmer

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

#### Dusche / WC

- 1 Wandlampe mit Schalter
- 1 Steckdose
- 1 Deckenlampe mit Schalter

#### Zimmer links

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

#### Zimmer rechts

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

#### Treppe / Vorplatz

- 1 Lampe mit Schalter
- 1 Lampe (LED Spot) mit Schalter
- 1 3-fach Steckdose

#### Terrasse

- 1 Aussensteckdose
- Schalter für Sonnenschutz

#### Eingang

- 1 Klingeltaster am Hauseingang
- 1 Lampe und Aussenlampe mit Bewegungsmelder

#### Entree / Korridor

- 1 Lampe mit 2 Schalter
- 1 3-fach Steckdose
- 1 Deckenlampe (LED Spot)

#### Keller

- 1 Deckenlampe
- 1 Schalter mit Steckdose

#### Technikraum

- 1 Lampe 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.  
 Danfoss Midi mit integriertem Warmwasserboiler 290lt. DHP-AQ 13-18 kW oder gleichwertig  
 Alle beheizten Böden im EG mit Bodenheizungsregister.  
 Zusätzlich im UG der Boden im Treppenhaus/Eingang

## 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 od. Köniz, Total Fr. 5'000.--

### Badezimmer:

- Doppelwaschtisch mit 2 Einhandmischer.
- Wand-WC AquaClean Geberit oder gleichwertig
- Bei Duschewanne 80/120 Kunststoff, Brause Einhandmischer
- Duschegleitstange und einseitiger Duscheglaswand
- Spiegelschrank oder Spiegel mit Beleuchtung
- Kunststoffbecken im Technikraum 1 Einhandmischer mit Schwenkarm.

Alle Sanitärapparate sind weiß.

Alle Abweichungen von den standart Apparaturen haben Mehrkosten zur Folge.

## 13. Kücheneinrichtung

- 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
- Kompaktdampfgarer mit cook Control V: 38 L, hochliegend
- Geschirrwashmaschine Effizienz-Klasse A+++ speedMatic
- Einbaubackofen mit 10 Beheizungsarten hochliegend
- Dampfabzug in Kochplatte BORA Umluftbetrieb mit Kohlefilter
- Abwaschbecken, Untersteinbecken Suter Inox AG 500/350/170
- Einlochmischer Franke Neptun oder gleichwertig

Die Küche hat einen Kaufwert von Fr. 22'000.--

Die Vergütung für den Käufer wenn er nicht die GU-Küche nimmt Fr. 17'000.—

#### 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

- Standardmässig in einem der zwei Zimmer

- Fussleisten in Aluminium.

##### Parkett :

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

- Standardmässig in einem der zwei Zimmer

- Standardmässig in der 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

#### 16. Gipser- Malerarbeiten

##### Gipserarbeiten

### **Untergeschoss**

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

### **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 geglättet, weiss eingefärbt

## **17. Garage**

- In der Garage hat es Platz für ein Auto
- Das Garagentor ist ein Rollltor 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 Allgemeinparzelle zu Industriezone wird eine Baumreihe als Sichtschutz gepflanzt

### **Zufahrten und Wege**

- Die Zufahrt zu den Garagen wird mit Asphaltbelag versehen
- Der Weg nördlich der Siedlung wird mit Rasengittersteinen belegt
- Der Vorplatz zum Eingang wird mit Asphalt belegt
- Gehwege zur und in der Allgemeinanlage werden mit Mergel belegt
- Der Spielplatz wird mit einer widerstandsfähigen Rasenmischung angesät

## **20. Haustechnik**

- Dimmbare LED Leuchten mit dem Osram Lightify System
- 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.
- Bestandteil der Baubeschreibung sind die Grundrisse, Schnitte, Fassaden- und Spez.-Pläne.

Bei Unstimmigkeiten zwischen dieser Baubeschreibung und den dazu gehörigen Plänen sind die Pläne maßgebend.

- Sämtliche Abweichungen vom oben aufgeführten Beschrieb können Mehrkosten verursachen.
- Alle Typen Angaben sind immer neu zu überprüfen da diese jederzeit wechseln können.
- 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, 20.12.2021