

## **Baubeschrieb Einfamilienhaus in Heiligkreuz, Hasle**

Gilt als allgemeiner Beschrieb, massgebend sind die entsprechenden Ausführungspläne. Das Bauwerk wird nach den Vorschriften der örtlichen Behörden, den kantonalen Instanzen sowie nach den Normen des SIA ausgeführt, insbesondere den Wärmeschutzanforderungen gemäss Norm SIA 180 sowie Schallschutzanforderungen gemäss Norm SIA 181 bzw. Erdbebensicherheit gemäss Norm SIA 260 und 261. Sämtliche Materialdimensionierungen erfolgen nach statischen Erfordernissen bzw. produktebedingten Herstellungsgrössen.

### **Kanalisation**

Im Trennsystem mit separaten Fäkal- und Meteorwasserleitungen in PE-Rohren gemäss behördlichen Vorgaben mit den notwendigen Kontrollschächten, Retentionsmassnahmen, Schlamm-sammler udgl. an das Gemeinde-Kanalisationsnetz nach bewilligtem Kanalisationsprojekt bzw. Ausführungsplänen angeschlossen. Fäkalleitungen ab Fallstrang und den notwendigen Bodenabläufen udgl. abgenommen. Meteorleitungen ab Dachwasseranschlüssen udgl. abgenommen.

### **Untergeschoss**

Spezialfundationen nach geologischen Erfordernissen. Plattenfundament in armiertem Stahlbeton. Aussenwände in Stahlbeton mit Abdichtung und aussen aufgeklebtem XPS-Dämmstoff als Wärmedämmung. Innenwände in Massivbauweise wie Kalksandstein oder Stahlbeton, Decke in Stahlbeton, Treppenläufe in Stahlbeton vorfabriziert.

### **Erd- bis Dachgeschoss**

Aussenwände in Massivbauweise wie Backstein oder Stahlbeton mit aussen aufgeklebtem EPS-Dämmstoff als Wärmedämmung. Fassadenverputz mit Einbettmörtel, Armierungsgewebe und eingefärbtem Deckputz inkl. Algenschutz. Innenwände in Massivbauweise wie Backstein oder Stahlbeton, Decke in Stahlbeton, Treppenläufe in Stahlbeton vorfabriziert.

### **Steilbedachung**

Dachkonstruktion in Tannen- oder Fichtenholz; Pfetten und Sparren roh imprägniert, dazwischen und darunter Steinwolle verlegt als Wärmedämmung, Doppellattung kreuzweise verlegt und eingefärbte Täferbekleidung alles nach Dachschrägeverlauf montiert; darüber Unterdachlage mit Konter- und Ziegellattung sowie Flachziegeleindeckung. Sämtliche Spenglerarbeiten in Chromstahl matt für Bleche, Rohre und Rinnen.

### **Flachbedachung**

Über Doppelgarage und Eingangsvordach/Sitzplatz wasserdichte Bitumendichtungsbahn vollflächig aufgeklebt mit Gummischrotmattenabdeckung. Dachrandbleche Chromstahl.

### **Fenster/Fenstertüren**

In Holzmetall mit Gummidichtungen und 3-fach Isolierverglasung. Drehflügel mit Drehkippsverschluss bei den Zimmerfenstern im Obergeschoss und den Fenstertüren im Erdgeschoss. Kippenstertüre (PSK) beim Ausgang Sitzplatz. Brüstungs- und Dreieckoblichter im Obergeschoss festverglast. Deckleisten/Fugen als oberer Abschluss soweit notwendig. Fensterbänke und Storenblenden in Leichtmetall einbrennlackiert.

### **Wetter- und Sonnenschutz**

Verbundraffstoren mit geräuscharmen Aluminiumlamellen, einbrennlackiert und elektrisch angetrieben. Dreieckoblichtfenster im Obergeschoss der Giebelfassaden ohne Wetterschutz. Eine Gelenkarmstore beim Sitzplatz mit Handkurbelantrieb.

### **Elektroinstallationen**

Nach Spezialplänen entsprechend den SEV- sowie den örtlichen Vorschriften ausgeführt. Hauptzuleitungen durch die zuständigen Werke in den Zähler-/Hauptsicherungskasten aussen beim Hauseingang zugeführt; von dort Zuleitungen zum Haupttableau im Untergeschoss; Haupttableau mit Automaten-sicherungen inklusive FI-Schalter. Leitungsinstallati-onen in den Kellerräumen im Untergeschoss Aufputz, im Eingangs- und Treppenbereich sowie in den oberen Geschossen Unterputz. Entsprechend den Nutzungen der Räume sind die notwendigen Elektroanschlüsse wie z.B. Steckdosen, Schalter und Lampenstellen vorgesehen. Je ein Anschluss für Telefon/LAN und TV im Erd- und Obergeschoss. Einfache Sonnerieanlage mit Aussendrücker und zwei Innen-Gong. Beleuchtung in allgemein zugänglichen Räumen. Anschluss-/Nutzungsvereinbarung für Telefon und Antenne mit den einschlägigen Anbietern ist Sache des Käufers.

### **Lüftungsinstallation**

Separat-WC in Untergeschoss mit mechanischer Entlüftung durch Abluftventilator inkl. Nachlaufzeit entkoppelt vom Lichtschalter, Entlüftungsleitung in einen Lichtschacht geführt inkl. Gitterabdeckung.

### **Sanitärinstallation**

Ablaufleitungen in PE-Rohren bei den Apparaten abgenommen und an Kanalisation in Bodenplatte angeschlossen, Entlüftung über Dach. Hauptwasseranschluss in Installationsraum durch die örtliche Wasserversorgung erstellt und an Verteilbatterie angeschlossen. Verteilleitungen ab Batterie zu Bezügern und Warmwassererwärmer geführt. Kalt- und Warmwasserleitungen in Kunststoff. Warmwassererwärmer (Boiler) ca. 300 lt. Inhalt. Sichtbar bleibende Leitungen im Untergeschoss werden isoliert. Sämtliche Apparate, Armaturen und Garnituren nach separater Liste. Standorte gemäss Plänen.

## **Heizungsinstallation**

Wärme- und Warmwassererzeugung mittels Erdsonden-Wärmepumpe; Standort Erdsonde bei Hauszufahrtvorplatz und Wärmepumpe in Waschküche/Installationsraum im Untergeschoss; Verbindungsleitungen Erdsonde zu Wärmepumpe in Schutzrohr verlegt; Heizungssteuerung mittels Aussentemperaturfühler. Niedertemperatur-Fussbodenheizung mit diffusionsdichten Kunststoffrohren in allen Räumen des Erd- und Obergeschosses sowie im Eingangsbereich, Sep.WC und Bastelraum in Untergeschoss. Zugängliche Heizungsverteiler in entsprechender Lage. Sichtbar bleibende Leitungen im Untergeschoss werden isoliert.

## **Kücheneinrichtungen**

Nach Plan und Vorgabe Verkäufer. Küchenmöbel aus Normelementen mit Kunstharzoberflächen hergestellt, geliefert und montiert. Drehtüren, Schubladen und Auszugsbeschläge mit Schliessdämpfer. Türen von Ober- und Unterbauten sowie Auszüge mit Bügelgriffen zum Öffnen. Arbeitsplatte und Wandschild in Granitsteinabdeckung. Spülbecken mit Batterie inkl. Zugauslauf, Ausstattung mit Abfalltrennsystem. Alle Apparate V-Zug wie folgt: Induktions-Kochfeld, Dunst-abzug, Kühlschrank, Geschirrspüler sowie Backofen gemäss Vorauswahl.

## **Innere Verputz- und Malerarbeiten**

In den Räumen des Erd- und Obergeschosses Wände raumhoch und Decken im Erdgeschoss mit mineralischem Grundputz und Abrieb fertig gestrichen. Wandbereiche hinter Schränken sowie keramischen Wandplatten in Küche und Nasszellen mit Zementgrundputz ausgeführt, über den Wandfliesen Abrieb fertig gestrichen. In den Kellerräumen XPS/ EPS-Wärmedämmung mit Gewebeeinbettung und Grundputz roh soweit erforderlich.

## **Schlosser-/Metallbauarbeiten**

Innentreppengeländer aus horizontalen und vertikalen Flachstahlprofilen fertig einbrennlackiert. Aussengeländer bei Sitzplatz und über Garagedach aus horizontalen und vertikalen Flachstahlprofilen feuerverzinkt. Normbauteile: Lichtschachtgitter feuerverzinkt; Standard Brief- / Ablagekasten nach Post-Norm.

## **Schreinerarbeiten**

Hauseingangstüre in Holz oder Holzmetall mit seitlichem Glaseinsatz im Beistoss in 3-fach Isolierverglasung, fertig beschichtet. Drehflügeltürblatt mit 3-Punkt-Sicherheitsverschluss, mit Drehbändern, Drücker und Schild sowie Sicherheits-Schliessanlage mittels Zylinderschloss. Innentüren Metallzargen gestrichen mit Gummidichtung. Drehflügeltürblatt kunstharzbelegt fertig behandelt, mit Drehbändern, Drücker und Schild sowie Zifferschloss.

## **Untergeschossräume**

In den Nebenräumen wie Keller, Waschen-Installationsraum, Weinkeller, Garage usw. sind die Böden mit einem Zementüberzug oder Betonabglättung roh ausgeführt. Wände und Decken roh Stahlbeton/Kalksandstein. Alle Installationen werden sichtbar geführt und nach Erfordernis isoliert.

## **Boden- und Wandbeläge**

In allen Räumen Erd- und Obergeschoss sowie im Eingangsbereich und Bastelraum im Untergeschoss Trittschall- und Wärmedämmung mit schwimmendem Unterlagsboden gemäss Norm SIA V251/1. Darauf keramische Bodenplatten verlegt und ausgefugt, inkl. aller Nebenarbeiten. Sockel in weissen Holzleisten. In allen Nassräumen im Erd- und Obergeschoss sowie Sep.WC im Untergeschoss keramische Wandplatten verlegt und ausgefugt, teilweise Silikonfuge beim Übergang Boden-Wand und an den Ecken, inkl. aller Nebenarbeiten. Keramische Plattensockel wo erforderlich.

In den Nassräumen wird im Duschbereich raumhoch gefliest, und bei den Apparaterückwänden auf 1.20 m Höhe. Die restlichen Wandteile werden mit Abrieb versehen (siehe Innere Verputz- und Malerarbeiten wie vor.) Die Kittfugen werden durch den Ersteller nur in den Nassräumen und in der Küche ausgeführt. Auf ausdrücklichen Wunsch können die Kittfugen in den anderen Räumen mit keramischen Belägen auf Kosten der Käufer ausgeführt werden. Wir empfehlen jedoch dies erst nach zwei Jahren, nach den zu erwartenden Setzungen im Unterlagsboden, vorzunehmen. Sämtliche Materialien nach Vorauswahl Ersteller.

## **Umgebung**

Hauszugang und Garagovorplatz in Asphaltbelag. Verbindungswege und Gartensitzplätze in Betonverbundsteinen oder Gartenschrittplatten. An den Hausfassadeanschlüssen im Erdgeschoss Bollensteinlage. Mit Ausnahme der allfälligen Stützmauer/Garagewand zur unbebauten Nachbarparzelle sind alle Höhenunterschiede als Böschungen ausgeführt. Die restlichen Freiflächen und Böschungen werden als Rasen angesät. Bepflanzungen und zusätzliche Stützmauern aus Stahlbeton oder Granitquadersteinen ist Sache des Käufers.