

[anker]

wohnüberbauung grubenweg 10/12 2572 sutz

baubeschrieb 01.11.2023

Bauherr

cubbau gmbh
schützenmattweg 10
2560 nidau

verkauf

www.wohnenankerschutz.ch

engelmann SA
dufourstrasse 32

2502 Biel/Bienne

www.engelmannimmo.ch

info@engelmannimmo.ch

architekt

architektur gmbh hslglzn
schützenmattweg 10
2560 Nidau

032 333 1 777

www.architektur gmbh.ch | info@architektur gmbh.ch

Material- und Konstruktionsänderungen bleiben dem Verkäufer vorbehalten. Projektanpassungen, die keinen Minderwert des Kaufobjekts ausweisen müssen vom Käufer akzeptiert werden.

Die Wärmedämmwerte/-stärken entsprechen dem energietechnischen Massnahmenachweis (ENV), der Bestandteil der Baubewilligung ist. Die Fassadeneinteilung und Konstruktion können vom Verkäufer abgeändert werden.

Bewilligte Baugesuchspläne vom 20.03.2023 (Projektanpassung per Ende 2023 ausstehend)
Planbasis; Verkaufsdokumentation vom 01.11.2023

1.0 erschliessung

- 1.1 Zugang/Umgebung Zugangsstrasse über Grubenweg im Bau- und Fahrwegrecht
Einteilung und Material/Bepflanzung nach Umgebungsplan
Natürliche ortsübliche Bepflanzung, alle Beläge sickerfähig
Beleuchtung indirekt mit Steckstrahler nach Konzept Architekt
Nach Elektroplan Fa. Fischer Engineering vom 13.04.2023
- 1.2 Garage Garagenkipptor mit Schlüsselschalter/Handsender
Farbe/Materialisierung nach Konzept Architekt
Beleuchtung nach Elektroplan FE vom 13.04.2023
Led-Leuchten geschaltet über Bewegungsmelder und/oder Drucktasten
- Die Parkplätzeerteilung entspricht der VSS Norm 40291a/2019
Es gelten die Abmessungen im Bauprojektplan
- Boden: Homogenbeton oder Beton mit
Zementüberzug
Wasserdicht min. 25 cm
- Wände: Beton Typ 2 wasserdicht 25 cm
- Decke: Beton Typ 2 wasserdicht mit Abdichtung
min. 25 cm
- 1.3 Keller/Atelier Türen: Rahmentüren Holz, gestrichen
Boden: Zementüberzug
Wände: Kalksandstein/Beton roh
Decke: Beton roh
- 1.4 Hauseingang Boden: Belag nach Materialkonzept Architekt
Wände: Holzverkleidung/Betonwände sichtbar
Oberfläche nach Konzept Architekt,
Decke: Beton Sicht
Beleuchtung: gem. Konzept Architekt
geschaltet über Bewegungsmelder
Sonnerie: Geschosswohnungen; Klingel und
Gegensprechanlage
- 1.5 Treppenhaus MFH Treppen: Beton/Stahl gem. Konzept Architekt
Vorplatz: Beton gem. Konzept Architekt
Boden: gem. Konzept Architekt
Wände: Beton sichtbar nach Konzept Architekt
Decke: Beton sichtbar nach Konzept Architekt
Geländer: gem. SIA-Norm Konzept Architekt
Beleuchtung: gem. Konzept Architekt
geschaltet über Bewegungsmelder/
Drucktaster

2.0 umgebung

2.1 Gemeinsamer Bereich

Gem. bewilligtem Umgebungsplan vom 05.09.2022/Verkaufsdokumentation
Naturwiese/Rasen/Graslandschaft
Bepflanzung mit heimischen Bäumen, Sträuchern und Gräsern, Magerwiesen

2.2 Gehwege/Zufahrt

Sickerfähiger Belag/Platten
Beleuchtungskonzept Architekt
Indirekte Beleuchtung mit Richtstrahler an Bepflanzung
Gemäss Elektroplan Fa. Fischer
Abfallcontainer Kunststoff schwarz
Anzahl nach Baubewilligung
Einfriedung schwarz Gitter Zaun bepflanz
Materialisierung/Bepflanzung nach Umgebungsplan

3.0 gebäudehülle

3.1 Dach/Terrassen

Hauptdach:

Gipskartonplatten verputzt
Holzelemente/Sparrenlage/gedämmt
Unterdach mit Dämmung
Dämmwerte nach Energienachweis ENV
Lattung und Konterlattung
Blech-/Eternitdach dunkel

Terrassen:

Betondecke im Gefälle
Wasserisolation bituminös
Wurzelschutz
Betonplatten glatt (Holzdeck nach Offerte)
Metallgeländer nach Plan/Konzept Architekt

Entwässerung:

Einzelabläufe/Ausspeier/Notüberlauf

Spenglerarbeiten:

Alu, nach Farbkonzept Architekt

3.2 Aussenwände/Fassade

Obergeschoss:	Beton Typ 2 sichtbar Mineraldämmung Dämmwerte/-Stärke nach Energienachweis ENV Lattung und Konterlattung Vertikalschalung vorvergraut dunkel sichtbar geschraubt Sichtschutzlamellen vorvergraut dunkel gem. Farbkonzept Architekt
Kellergeschoss:	wasserdichter Beton Typ 2, 25 cm wasserfeste Aussendämmung XPS 8-10 cm im Sockelbereich

3.3 Fenster/Türen

Fenster:	Holz-Metallfenster oder Holzfenster 3-fach Verglasung Dämmwert nach Energienachweis Schallwert gem. Herstellerprodukt (min. 35 db) raumhohen Zimmerfenster zum Öffnen mit Absturzsicherung Festteil verschraubt mit VSG-Glas Farbe aussen/innen gem. Konzept Architekt, Öffnungsarten nach Baugesuchsplan
Hauseingangstüre;	Schiebtüre nach Konzept Architekt Mit Zylinderschloss
Wohnungstüren:	Holztüren gestrichen, Gummidichtung Schallschutz 37db/Brandschutz EI 30 mit Dreipunktverriegelung Zylinder-Schloss, CRNI-Drücker nach Farb-/Materialkonzept Architekt

3.4 Sonnen-/Sichtschutz

Stoffstoren:	Vertikalstoren textil vor allen Zimmerfenster, elektrisch bedienbar Bei gedeckten Aussenbereichen und Balkonen sind vor den Fenstern keine Storen vorgesehen. Material/Farbe gem. Architekt
Balkone, Terrassen:	Vertikalstoren/-Ausstellstoren, Textil nach Plan Material/Farbe gem. Architekt
Vorhangschienen:	eine Schiene vor Fenster auf Decke/Fensterbrett befestigt

3.5 Schlosserarbeiten

Absturzsicherungen:	alle Innen- und Aussengeländer in Stahl einbrennlackiert, mit Netzbespannung nach Detailplan und SIA-Norm Farbe gem. Architekt
Briefkasten:	Briefkastenanlage mit Klingel und Gegensprechanlage

4.0 innere struktur

4.1 Wände	Wohnungstrennwände: Beton Typ 2 sichtbar gemäss Schallschutzanforderungen
	Innenwände nichttragend: Gipsleichtbauwände nach Plan
	Innenwände tragend: Kalksandstein/Backstein oder Beton nach Plan Architekt / Ingenieur Betonwände Typ 2 sichtbar Backsteinwände verputzt
4.2 Geschossdecken	Stahlbeton Dimension gem. Ingenieur und Schallschutzanforderungen Schalungstyp 4 (Beton-Sichtschalung) Wärmedämmung Trittschalldämmung Anhydrit Unterlagsboden mit Bodenheizung Bodenbelag nach Wahl Käufer
4.3 Treppen/Treppenhaus	Treppen in Beton abtalschiert Wände Beton Typ 2 sichtbar Decken Beton Typ 2 sichtbar Bodenbelag nach Konzept Architekt

5.0 gebäudetechnik

5.1 Elektroinstallation		Beleuchtungskonzept nach Architekt Rohbau und Apparate Leuchten und dgl. Gem. Installationsplan der Fa. Fischer Engineering vom 13.04.2023
5.2 Photovoltaikanlage		Aufgesetzte Dachpanels Auf Wunsch nach Offerte
5.3 Heizungsinstallation		
	Wärmeerzeugung:	Heiz- und Wärmeerzeugung Zentraler Warmwasserspeicher Wärmepumpe/Erdsonde
	Wärmeverteilung:	pro Wohnung eine bis zwei Unterverteilungen (nach Plan) Bodenheizung Vollbelegung Einzelraumregelung elektrothermisch individuelle Wärmezählung
5.4 Lüftungsinstallation		Zwangslüftung für Bad/Dusche Leitungsführung über Dach Küchenabluft mit Umluftgerät Gerät im Küchenbudget inbegriffen Garagen mit elektrischer Zwangsentlüftung Atelierräume werden ausschliesslich über die Fenster gelüftet.
5.5 Sanitärinstallation		
	Rohbauinstallation:	zentrale Warmwasseraufbereitung mit der Grundwasserwärmepumpe im Technikraum Druckwasser und Abwasser in Steigzonen nach Plan in den Leichtbauwänden, Wasserzählung pro Unterverteiler
5.6 Lift		Elektromechanischer Lift, invalidengängig, Kabine/Türen nach Material und Farbkonzept Architekt

5.7 Cheminee

Wohnungen EG/OG sind ohne Cheminee geplant
Gas-Chemiee nach Offerte
In den Dachwohnungen kann ein Cheminee eingebaut werden
Käuferausbau auf Wunsch / nach Offerte

6.0 aussenraum

6.1 Terrassen/Balkone

Rohbau:	Beton Typ4 sichtbar
Installationen:	1 Gartenventil pro Wohnung/Haus 1 Aussensteckdose
Bodenbelag:	Betonplatten auf Stellfüssen oder Kies Holzdeck gegen Aufpreis/Offerte
Geländer:	Metallgeländer Farbe Form gem. SIA-Norm Konzept Architekt
Sonnenschutz:	gemäss Abs. 3.4

Baubeschrieb ausbau

Änderungswünsche Käufer

Käuferwünsche dürfen das äussere Erscheinungsbild nicht verändern. In den allgemeinen Bereichen sind keine Änderungswünsche möglich.

Der Verkäufer offeriert die Ausbau-/Rohbauänderungen dem Käufer.

Die Nachträge müssen vor der Ausführung der Arbeiten unterschrieben und der allfällige Mehrpreis vollumfänglich bezahlt sein.

Die nachfolgenden Frankenbeträge verstehen sich, wenn nichts anderes vermerkt ist, als Budgetbeträge inkl. MwSt., die in der Mehr-/Minderkostenabrechnung abgerechnet werden.

Für die Planung/Abklärungen/zusätzliche Bauleitung für den individualisierten Innenausbau wird dem Käufer auf den Mehrbestellungen 18% Honorar berechnet. Bei Minderkosten gibt es keine Honorargutschriften.

Plananpassungen und Ausarbeiten von Varianten werden dem Käufer nach effektivem Aufwand mit dem durchschnittlichen Std. Ansatz Fr. 140.--/exkl. MwSt. verrechnet.

1.0 neberäume

1.3 Kellerräume:

Boden; Zementüberzug

Wände; Kalksandstein/Beton sichtbar

Decke; Beton sichtbar

Die Räume im UG sind unbeheizt

Elektroinstallation nach Elektroplan von Fischer Engineering

Vom 13.04.2023

min. 2x3-fach Steckdosen, 2 Deckenleuchten

Waschtrog mit Kalt-/Warmwasser

Anschluss für Waschmaschine möglich

Lüftung über Fenster/Zwangslüftung auf Wunsch möglich

Die Atelierräume sind über ein Fensterband natürlich belichtet und können auf Wunsch auch isoliert und mit einer Fussbodenheizung beheizt werden. Die Nutzung könnte so als Homeoffice-, Wellness-Fitness-, oder einfach als Hobbyraum erweitert werden.

Die Räume können gemäss Baubewilligung nicht dauernd bewohnt sein. Der gewünschte Zusatzausbau wird vom Architekten mit dem Käufer geplant und vom Verkäufer offeriert.

2.0 aussenbereiche

2.2 Balkone/Terrassen

Konstruktion gem. Abs. 3.1

Betonplatten Format/Farbe nach Architekt

Holzdeck auf Wunsch (Mehrpreis Lärche ca. 200.--/m²,

IPE ca. 400.--/m²) nach Offerte

3.0 Installationen

- 3.1 Elektro: Als Basis gilt der Installations-/Apparateplan von Fischer Engineering vom 13.04.2023
- 3.2 Lüftung: Komfort Lüftung pro Wohnung als Mehrpreis (ca. 20'000.--/Wohnung nach Offerte)
Zwangslüftung Einstellhalle und Nasszellen
Zwangslüftung oder Fensterlüftung der Atelierräume
Umluftlüfter bei den Küchen
- 3.3 Sanitär: Nasszellen nach Projektplan; Küchenanschluss.
Die Budgetbeträge für die Sanitärapparate sind Bruttopreise ohne Rabatt aber inkl. MwSt.
Basis Offerten Sanitas Trösch vom 12.09.2023
Ausstattung Atelier Raum (Trog und Kalt-/Warmwasseranschluss) im Budget inbegriffen.
Mehr-Minderpreise werden brutto verrechnet
Apparate/ Armaturen ohne Badzimmermöbel:
- Bad/ Duschen:
- | | |
|----------|---------------|
| W1/2/3/4 | Fr. 14'500.-- |
| W5/6 | Fr. 11'000.-- |
| W7/9/11 | Fr. 12'500.-- |
| W8/10/12 | Fr. 10'000.-- |
- Waschmaschine/TU
Gem. Offerte Fa. Elektrolux vom 28.03.2023
Budget netto inkl. MwSt. Fr. 2'000.--
- Duschwanne im Unterlagsboden ausgebildet und abgedichtet
Bodenbelag und Abdichtung im Budget Bodenbeläge
Rinne / Ablauf im Budget Sanitärapparate
- 3.4 Küche: Basis Schreinerlösung nach Plan
Abdeckung Crni; Fronten seidenmatt gespritzt
Ausführung nach Wunsch. (Möbel, Geräte, Armaturen, Rückwandverkleidung und Beleuchtung) und Abrechnung
Variante Fronten Holzfurnier gebeizt / ca. 25% teurer
Richtofferte Fa. Forster vom 06.10.23
Offerte Fa. Elektrolux vom 28.03.23
- | | |
|----------|---------------|
| W1/2/3/4 | Fr. 30'000.-- |
| W5/6 | Fr. 30'000.-- |
| W7/9/11 | Fr. 30'000.-- |
| W8/10/12 | Fr. 25'000.-- |

3.5 Badzimmermöbel	Basis Schreinerlösung nach Plan Fronten/Abdeckung seidenmatt gespritzt Ausführung nach Wunsch Variante Fronten Holzfurnier gebeizt/ca. 25% teurer inkl. Spiegel nach Plan Richtofferte Fa. Schwarzwälder vom 04.04.2023
	W1/2/3/4 Fr. 4'000.--
	W5/6 Fr. 4'000.--
	W7/9/11 Fr. 2'500.--
	W8/10/12 Fr. 2'500.--

ausbau

4.1 Gipsler:	Leichtbauwände Abrieb 0.5mm unruhig gespachtelt gestrichen Alternative Beschichtungen nach Offerte Sichtbare Betonwände verputzt gegen Aufpreis. Haftbrücke Grundputz mit Glatzstrich Mehrpreis 50.--/m2 Decke Gipsglatzstrich gestrichen Aufpreis 45.--/m2
--------------	--

4.2 Schreinerarbeiten:	Zimmertüren halbschwere, Holz gestrichen, mit dreiseitiger Gummidichtung CRNI-Drücker, Bartschloss Schiebtüren nach Plan o. Schalldämmwerte
	Wandschränke/Garderobe nach Wahl, Budget: nach Plan, seidenmatt gespritzt Oberflächenvarianten nach Offerten Variante Fronten Holz furniert gebeizt/ca. 25% teurer

W1/2/3/4	Fr. 5'000.--
W5/6	Fr. 5'000.--
W7/9/11	Fr. 4'000.--
W8/10/12	Fr. 3'000.--

4.3 Glaserarbeiten:	Duschtrennwand, Spiegel in Schreinerbudget Nach Wahl Budget;
---------------------	---

W1/2/3/4	Fr. 2'000.--
W5/6	Fr. 2'000.--
W7/9/11	Fr. 1'500.--
W8/10/12	Fr. 1'500.--

4.4 Nasszellen: Wandbelag: Budget inkl. Vorarbeiten/Anschnitte/Fugen usw.
restliche Wandflächen Betonsicht oder Glattstrich gestrichen

W1/2/3/4	Fr. 7'000.--
W5/6	Fr. 7'000.--
W7/9/11	Fr. 7'000.--
W8/10/12	Fr. 5'000.--

4.5 Bodenbeläge: Bodenbeläge Budget für alle Räume
inkl. allen Vorarbeiten/Anschnitte/Sockelabschlüsse/Kittfugen
Budget ca. 150.--/m2 Netto Bodenfläche

Wohnungen	
W1/2/3/4	Fr. 17'000.--
W5/6	Fr. 15'000.--
W7/9	Fr. 17'000.--
W11	Fr. 15'000.--
W8/10/12	Fr. 12'000.--

4.6 Malerarbeiten: Leichtbauwände mit Dispersionsfarbe weiss bis grau,
Holzwerk Acrylfarbe weiss/grau
Schlosserarbeiten innen. Farbe nach Konzept Architekt
Farbkonzept nach Wunsch und Offerte

5.0 umgebung

5.1 Garten: Gartengestaltung nach Umgebungsplan
Zufahrtstrasse und Vorplatz mit Sickerbelag
Graslandschaften mit Sträuchern und Hochstammbäumen
Sondernutzungsflächen und Spielwiese mit Rasen
Gehwege/Spielplatz mit Kies und Schrittplatten
Zugangsrampe, Einfahrt in ESH und Stützmauern in Beton
Beleuchtungskonzept gem. Architekt
Abfallcontainer Anzahl nach Baubewilligung
Briefkastenanlage/Einzelbriefkästen
Lamellensichtschutzzaun zu Geleise in Holz
Einfriedung mit Drahtzaun, schwarz
Gittertüre bei Geleis abschliessbar

Ort, Datum,

Käufer

Verkäufer

.....

.....