

BAUBESCHRIEB

Gilt als allgemeiner Beschrieb; massgebend sind die Ausführungspläne. Das Bauwerk wird nach den Vorschriften der örtlichen Behörden, den kantonalen Instanzen sowie den Normen der SIA ausgeführt.

KANALISATION

Alle Leitungen in PP 10–25 cm mit den notwendigen Bodenabläufen und Kontrollschächten. Anschluss an das Gesamt-Kanalisationsnetz gemäss bewilligtem Grundleitungsprojekt.

UNTERGESCHOSS

Spezialfundationen nach geologischen Erfordernissen. Armierete Betonplatte als Fundamentplatte. Aussenwände in armiertem Beton 25–30 cm mit abgedichteten Fugen. Innenwände Kalksandstein oder Beton 15–25 cm. Decken in Beton nach statischen Erfordernissen. Treppen in Beton, vorfabriziert.

LEVEL 1 BIS LEVEL ATTIKA

Aussenwände: Backstein 17,5 cm, wo statisch bedingt Beton 18–20 cm, mit aussen aufgezogenen Wärmedämmplatten 16–20 cm (nach bauphysikalischen Erfordernissen). Fassadenverputz mit Einbettmörtel, Armierungsnetz und vertikal mit Feinsteinzeugplatten belegt. Innenwände: Backstein 15 cm, wo statisch bedingt Beton 18–25 cm. Haus-trennwände als Einschalen-Ausführung in Beton 25–30 cm. Decken in Beton nach statischen Erfordernissen mit vorfabrizierten

Elementplatten. Treppen in Beton, vorfabriziert, mit verputzten Untersichten gestrichen sowie mit Feinsteinzeugplatten belegt. Schallschutzanforderungen gemäss Norm SIA 181. Erdbebensicherheit gemäss Norm SIA 260 und 261. Wärmeschutzanforderungen gemäss Norm SIA 180.

FLACHDACHAUFBAU

Betondecke im Gefälle, Dampfsperre, Wärmedämmung 20 cm (nach bauphysikalischen Erfordernissen), wasserdichte Sperrschicht bituminös, Schutzschicht, extensive Begrünung. Anforderungen Flachdach gemäss Norm SIA 271.

SPENGLERARBEITEN

Sämtliche Spenglerarbeiten in Chromstahl.

BALKONE

Bei Balkonen Betondecke im Gefälle mit Feinsteinzeugplatten (40 x 80 cm) in Splitt gelegt. Glas-Metallgeländerkonstruktion gemäss Norm SIA 358 und SUVA-Vorschriften.

TERRASSEN

Bei Terrassen im Attikageschoss Betondecke im Gefälle, Dampfsperre, Wärmedämmung 8 cm (nach bauphysikalischen Erfordernissen), wasserdichte Sperrschicht bituminös, Schutz- und Trittschallmatte als Schallschutz und Drainage, Splitt, Feinsteinzeugplatten (40 x 80 cm, nach Auswahl Bauherr). Geländerkonstruktion aus VSG-Klar-glas.

SWIMMING-POOLS

Für die Swimming-Pools inkl. Montage (brutto inkl. MwSt.) und aller nötigen Anschlüsse gelten für die einzelnen Villen die nachstehenden Budgets. Bei der Villa I ist der Swimming-Pool im Kaufpreis inbegriffen; bei den Villen II und III hingegen sind die Pool-Budgets nicht im Kaufpreis inbegriffen:

VILLA I	CHF 180'000.—
VILLA II	CHF 150'000.—
VILLA III	CHF 150'000.—

FENSTER

In Holz-Metall mit Gummidichtungen, 3-fach Isolierverglasung, Drehkippsverschluss in jedem Raum. Holz-Metall-Hebeschiebetüren beim Ausgang Wohnen auf Terrasse/Balkon gemäss Planbeilagen.

WETTERSCHUTZ

Verbundraffstoren 90 mm, einbrennlackiert und elektrisch angetrieben.

SONNENSCHUTZ

Sitzplätze und Attika mit einer Gelenkarmmarkise mit elektrischem Antrieb.

HEIZUNGSINSTALLATION

Wärmeerzeugung mit Erdwärmesonde. Steuerung mittels Aussentemperaturfühler. Niedertemperatur-Fussbodenheizung mit Kunststoffrohren (diffusionsdicht). Warmwasseraufbereitung zentral. Jede Villa hat einen zugänglichen Heizungsverteiler. Alle sichtbaren Leitungen werden gedämmt.

ELEKTROINSTALLATION

Diese entsprechen den SEV- sowie den örtlichen Vorschriften. Hauptverteilung und Zählerkasten in Level 1, Sicherungstableau mit Automaten-sicherungen inklusive FI-Schalter in den Villen. Leitungsinstallationen in Kellerräumen/Garagen Aufputz, in den oberen Geschossen Unterputz. Entsprechend den Nutzungen der Räume sind die notwendigen Elektroanschlüsse, Steckdosen, Schalter und Lampenstellen vorgesehen. Einbausspots im Entrée, Küche, Bad und Dusche und den gedeckten Sitzplätzen/Balkonen/Terrassen gemäss separatem Elektroprojekt. Je zwei Anschlüsse für Home-net und TV im Wohnzimmer und je ein Anschluss in den Schlafzimmern. Ausbau in jeder Villa mit Elektroniksystem mit Touchscreen für die Steuerung von Licht, Jalousien und Heizung. Die Haussteuerung kann auf Käuferwunsch mit einem mobilen Gerät wie iPhone oder iPad bedient werden. Im System integrierte Videogegensprechanlage, mit Haustüröffner.

SANITÄRINSTALLATIONEN

Ablaufleitungen in PE an bestehende Kanalisation angeschlossen, Entlüftung über Dach. Kalt- und Warmwasser über Verteilbatterie zu den einzelnen Apparaten geführt. Die Kalt- und Warmwasserabrechnung erfolgt für jede Villa individuell und ist zentral ablesbar. Ablaufleitungen mit zusätzlicher Schalldämmung. Sämtliche Apparate in CH-Qualität. Montage gemäss Standardlisten. Je eine Waschmaschine V-ZUG Adora Waschen V4000 und ein Tumbler V-ZUG Adora

Trocknen V4000 pro Villa, Standort gemäss Projekt. Apparatebudget (brutto inkl. MwSt.). Der Waschturm (WT) mit Waschmaschine/Tumbler ist im Kaufpreis inkludiert. Ausführung gemäss detaillierten Listen zur Auswahl:

VILLA I	CHF 80'000.–
VILLA II	CHF 60'000.–
VILLA III	CHF 60'000.–

AUFZUG

Personenlift: Kabinengrösse 110 x 140 cm rollstuhlgängig, Nutzlast ca. 630 kg, automatische Teleskop-Schiebetüren, Druckknopf-Steuerung.

KÜCHENEINRICHTUNG

Individuelle Schreinerküche, schallhemmend montiert. Ausstattung mit Abfalltrennsystem Müllex Boxx Euro. Schubladen und Auszüge: Blum weiss Metall/Glas mit Selbsteinzug, Türen mit Dämpfer, zum Öffnen mit Griffmulden (keine Griffe) Türöffnungsbeschlag TIP-ON für eintürige Schränke, Öffnen der Tür durch leichtes Gegendrücker. Arbeitsplatte: Natursteinabdeckung 30 mm, Wandschild aus Glas. Spülbecken Silver Star (55 cm breit) mit Auszugsbrause Tolo in chrom. Induktions-Kochfeld Bora Professional 2.0 mit Muldenlüfter. Weitere Apparate von V-ZUG: Kühlschrank Cooltronic, Grossraum-Geschirrspüler Adora S, Backofen Comhair XSEP, Steamer Combi-Steam XSL. Details und Kücheneinteilungen gemäss Planunterlagen.

Budget inkl. Montage (brutto inkl. MwSt.) und aller nötigen Anschlüsse entsprechend den Projektküchen.

VILLA I	CHF 100'000.–
VILLA II	CHF 80'000.–
VILLA III	CHF 80'000.–

SCHLOSSERARBEITEN

Hauseingangstüren: mit Aluprofilen, einbrennlackiert, Isolierverglasung, Zylinderschloss, Türschliesser. Handlauf in Chromstahl oder Holz. Brief- und Ablagekasten nach Post-Norm. Gemäss Norm SIA 358 und Vorschriften SUVA.

SCHREINERARBEITEN

Haustüre: Metallbautüren mit raumhohem Spionglaseinbau, Zylinderschloss mit Sicherheitsrosette und 3-Punkt-Sicherheitsverschluss.

Türzargen: Metallzargen 2,10 m hoch, gestrichen, mit Gummidichtung.

Zimmertüren: mittelschwere, stumpfeinschlagende Flügeltüren belegt mit Kunstharzplatten, Zifferenschloss. Nebenräume: mittelschwere Flügeltüren belegt mit Kunstharzplatten. Zylinder- oder Zifferenschloss je nach Bereich.

Wandschränke: Elementschränke. Fronten beschichtet mit Kunstharzplatten, innen weiss, Einteilung gemäss separaten Planbeilagen.

UNTERLAGSBODEN

Trittschall- und Wärmedämmung mit schwimmendem Unterlagsboden gemäss Norm SIA V251/1.

BODENBELÄGE / WANDBELÄGE

Bodenplatten oder Parkett nach Wahl gemäss Preisgrenze, verlegt bzw. aufgeklebt und ausgefugt, teilweise Sockel, inkl. aller Nebenarbeiten, brutto inkl. MwSt.:

VILLA I sämtliche Räume	CHF 220.–/m ²
VILLA II sämtliche Räume	CHF 180.–/m ²
VILLA III sämtliche Räume	CHF 180.–/m ²

Wandplatten nach Wahl gemäss Preisgrenze, verlegt, aufgeklebt und ausgefugt, teilweise Silikonfuge beim Übergang Boden-Wand, inkl. aller Nebenarbeiten, brutto inkl. MwSt.: Alle Nassräume raumhoch CHF 180.–/m²

Die Kittfugen werden durch den Generalunternehmer 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.

GIPSERARBEITEN

Wände mit mineralischem Grundputz und Abrieb 1,0 mm gezogen und gestrichen. Decken mit Weissputz (glatte Oberfläche), gestrichen. Verputzte Aussenwärmedämmung mit Abrieb 2.0 mm.

KELLERRÄUME

Boden Kellerräume und Abstellraum mit Feinsteinzeug (34 x 34cm) Wände und Decken Beton roh, gestrichen.

UMGEBUNG

Ausführung gemäss Umgebungs-gestaltung. Zugänge und Verbindungswege mit Asphalt, Verbundsteinen oder

Gehwegplatten. Rasen angesät sowie zweckmässige Bepflanzung nach Vorgaben des Erstellers.

GARAGE

Elektrisches Garagentor mit Funksteuerung, zusätzlich aussen Schlüsselschalter und innen mit Radarpunkt-kontakt. Bodenplatte in Hartbeton oder Monobeton. Wände und Decke Beton roh, gestrichen. Doppelgarage mit Sektionaltor. Natürliche Entlüftung oder mechanische Zu- und Abluftanlage gemäss Vorschriften Feuerpolizei und SUVA.

BAUREINIGUNG

Bau-Endreinigung im ganzen Gebäude.

GARANTIELEISTUNGEN

Alle Arbeiten werden nach Vorschriften der Behörden und der zuständigen Werke ausgeführt. Garantieleistungen nach SIA: Offene Mängel 2 Jahre, verdeckte Mängel 5 Jahre nach einheitlich festgelegtem Datum. Elektroapparate 2 Jahre gemäss Hersteller und separaten Garantiekarten. Sämtliche Budgets verstehen sich brutto inkl. MwSt.

ALLGEMEINE INFORMATION

GF = GESCHOSSFLÄCHE PRO HAUS

Geschossfläche brutto pro Haus inklusive der Aussenwände und jeweils die Hälfte der Haustrennwände und die Installationsschächte.

HNF = HAUPTNUTZFLÄCHE PRO VILLA

Nutzfläche netto pro Villa exklusiv Aussenwände, Trennwände, Innenwände, Installationsschächte und Nebennutzflächen.

ANF = AUSSENNUTZFLÄCHE

Äussere, nutzbare Fläche ohne Stützen, Geländer, Brüstung, Trennwänden und Verglasung (Rohmasse).

NNF = NEBENNUTZFLÄCHEN

Die Nebenräume wie Geräte, Technik, Waschen und Keller sind mittels Nutzfläche netto exklusiv Aussenwände, Haustrennwände, Innenwände und Installationsschächte ausgewiesen.

WM = Waschmaschine

WT = Waschturm

TU = Tumbler

PP = Parkplatz in Garage

AP = Aussen-Parkplatz (Besucher)

UF = Umgebungsfläche/Gartenfläche

GU = Generalunternehmer

KOSTEN DER INDIVIDUELLEN AUSBAUWÜNSCHE

Inbegriffen im Kaufpreis sind die Honorare des Architekten/ Bauleiters (Beratungsgespräche, Anpassungen der Ausführungspläne, Berechnung der Mehr-/Minderkosten und Zusammenstellung

der individuellen Ausbauwünsche (total 10 Std. für die **Doppelvillen II & III** bzw. 15 Std. für die **Villa I**) sowie des Elektroingenieurs (total 5 Std. Beratung mit Plananpassungen für die **Doppelvillen II & III** bzw. 8 Std. für die **Villa I**). Alle weiteren von Ihnen gewünschten Beratungen oder Änderungen werden separat nach Aufwand mit der Schlussrechnung gestellt.

Die Kosten der individuellen Ausbauwünsche werden Ihnen nach Ihrer Auswahl zusammengestellt. Allfällige Nachträge der Änderungen werden offeriert und nach Ihrer Freigabe im vorliegenden Kostenrahmen ausgeführt. Die genauen Kosten erhalten Sie vor Eigentumsübertragung (Mehr-/Minderkosten). Diese Kosten sind zusammen mit dem Restpreis bei Eigentumsübertragung auf dem Notariat zu begleichen. Der Generalunternehmer ist berechtigt, bei grösseren Ausbauten, Akontozahlungen in Rechnung zu stellen. Bitte beachten Sie, dass auf alle Mehrkosten die Mehrwertsteuer sowie ein GU-Honorar von 10% sowie zusätzlich ein Gebührenanteil von 5% berechnet werden.

Nicht bezogene Beratungskontingente werden nicht zurückvergütet und verfallen somit zum Zeitpunkt der Eigentumsübertragung.

FASSADENFARBGEBUNG

Das äussere Erscheinungsbild des Gebäudes wird durch den Bauherrn in Übereinstimmung mit dem Bauamt der Gemeinde bestimmt.

VORBEHALTE

Geringfügige Änderungen der Ausführung, welche durch Auflagen der Behörden entstehen oder welche die Nutzung des Gebäudes nicht beeinträchtigen (wie Lage und Dimensionierung der Steigschächte, Schächte in der Umgebung, statisch bedingte Stützen, Reduktionen, Ergänzungen, Massdifferenzen, usw.) bleiben ausdrücklich vorbehalten und berechtigen zu keinerlei Kaufpreisminderung bzw. direkten oder indirekten Nachforderungen durch den Käufer. Alle Bilder und Perspektiven haben informativen Charakter. Änderungen bleiben ausdrücklich vorbehalten.

VERKAUFSPREISE

Die Verkaufspreise verstehen sich als Festpreis für die schlüsselfertigen Einfamilienhäuser inkl. Landanteil, Innenausstattung gemäss Baubeschrieb und Plänen, Gesamterschliessungskosten, Anschlussgebühren (für Kanalisation, Wasser, Elektrizität und Kabel-TV), Baubewilligungsgebühren und Baukreditzinsen, gemäss baubewilligtem Projekt. Verkaufspreise gemäss separater Liste.

IM KAUFPREIS NICHT ENTHALTEN

Die Einrichtungsgegenstände haben in der Verkaufsdokumentation nur darstellenden Charakter und sind im Kaufpreis nicht enthalten.

KAUF- UND ZAHLUNGSABWICKLUNG

1. Bei Unterzeichnung der Kaufzusage ist eine Reservationszahlung in Höhe von CHF 100'000.- zu leisten. Diese Reservationszahlung ist weder zu verzinsen noch sicherzustellen.

2. Anzahlung in Höhe von 20% des Kaufpreises (abzüglich der bereits geleisteten Reservationszahlung) bei öffentlicher Beurkundung des Kaufvertrags und Abgabe eines unwiderruflichen Zahlungsverprechens über den Restkaufpreis.

3. Die Restzahlung inklusive allfälliger Mehr-/Minderkosten ist zum Zeitpunkt der Eigentumsübertragung zu bezahlen. Der Generalunternehmer ist berechtigt, bei grösseren Ausbauten, Akontozahlungen in Rechnung zu stellen.

4. Notariats- und Grundbuchkosten werden je zur Hälfte vom Käufer/Verkäufer übernommen.

FREMDFINANZIERUNG

Das Bauprojekt inkl. Verkaufspreise wurde bereits durch mehrere Finanzierungsinstitute positiv beurteilt. In Finanzierungsfragen unterstützen wir Sie gerne und vernetzen Sie, sofern gewünscht, mit den entsprechenden Experten. Selbstverständlich sind Sie in der Wahl Ihres Finanzinstitutes frei.

OFFERTE

Die Offerte ist unverbindlich und freibleibend. Der Zwischenverkauf bleibt vorbehalten. Alle Angaben beruhen auf dem momentanen Stand der Planung, verbindlich sind die Abmachungen im Kaufvertrag.

TERMINE

Der Baubeginn erfolgt ca. Sommer 2020.

Die Bezugsbereitschaft erfolgt Anfang des Jahres 2022.

Die genauen Bezugstermine werden spätestens vier Monate vor Bezug bekanntgegeben oder richten sich nach der Vereinbarung in den Kaufverträgen.

AUSBAUWÜNSCHE

GRUNDSATZ

Es gilt grundsätzlich der vorgehend beschriebene Grundausbau. Es besteht aber die Möglichkeit, folgende Bauteile bzw. Materialien im Rahmen der Budgetpositionen selbst zu bestimmen, sofern dies der Baufortschritt sowie die allgemeinen Bedingungen für Bauarbeiten zulassen.

- Anpassungen Elektroprojekt
- Sanitärapparate (Modellwechsel)
- Küchen (Fronten, Abdeckung, Einteilung, Apparate-/ Modellwechsel)
- Boden-/Wandbeläge (Material, Verlegeart)
- Einbauschränke (Oberflächen, Einteilung)

VORGEHEN

1. SCHRITT

Kaufzusage mit Reservationszahlung

2. SCHRITT

Notarielle Beurkundung des Kaufvertrages mit Anzahlung und Vorlage Zahlungsverprechen

3. SCHRITT

Erste Besprechung beim Architekten mit folgenden Traktanden:

A) Erklärung der Raumeinteilung, Erläuterung der Grundbauteile des Innenausbau und weiterführende Hinweise zum Baubeschrieb in Bezug auf den Innenausbau im Zusammenhang mit den individuellen Gestaltungsmöglichkeiten.

B) Übergabe der Sanitärliste: Darin sind alle Apparate enthalten, die im Kaufpreis der Villa als Standard festgelegt wurden. Sie dient Ihnen für die Auswahl als Grundpreisliste. In der Sanitärausstellung kann diese Auswahl besichtigt und Ihren individuellen Wünschen angepasst werden. Wichtig ist, dass der Standort der definierten Sanitärapparate nicht verändert wird (Abläufe Schallprobleme). Die geänderte Liste mit Ihren Wünschen wird Ihnen von der ausführenden Sanitärfirma nachofferiert. Aus dieser Offerte sehen Sie die Differenz zum Grundpreis. Diese ist im Zusammenhang mit den individuell angefertigten Nasszellenplänen zur Ausführung schriftlich zu bestätigen.

C) Übergabe Küchenpläne: Zusammen mit den Küchenplänen erhalten Sie den Grundpreis Ihres Küchentyps, der im Kaufpreis enthalten ist sowie die Adresse der ausführenden Küchenfirma. Dort werden Sie beraten und können Ihre individuellen Wünsche mitteilen. Diese werden Ihnen von der Küchenfirma nachofferiert. Aus dieser Offerte sehen Sie die Differenz zum Grund-

preis. Diese ist im Zusammenhang mit den individuell angefertigten Küchenplänen zur Ausführung schriftlich zu bestätigen.

D) Übergabe Elektroprojekt Grundausbau: Der Elektroplaner wird Sie auf Wunsch in einer separaten Besprechung beraten und Ihnen individuelle Installationen nachofferieren. Aus dieser Offerte sehen Sie die Differenz zum Grundpreis. Diese ist im Zusammenhang mit den individuell angefertigten Elektroplänen zur Ausführung schriftlich zu bestätigen.

E) Boden-/Wandbeläge: Im Grundausbau inbegriffen sind die im Baubeschrieb festgelegten m²-Preise als Gesamtbudget für Ihren Villentyp. Diese verstehen sich fertig verlegt, inkl. Sockel, inkl. MwSt. Sie erhalten die Adresse der Ausstellung, wo Sie Ihre Wahl treffen können. Die Änderungen werden Ihnen vom ausführenden Unternehmer nachofferiert. Aus dieser Offerte sehen Sie die Differenz zum Grundpreis. Diese ist im Zusammenhang mit dem individuell ausgesuchten Material zur Ausführung schriftlich zu bestätigen.

F) Übergabe Schreinerpläne: Zusammen mit den Schrankplänen und einem Muster der ausgesuchten Kunstharz-Oberfläche aus der Unternehmerkollektion erhalten Sie den Grundpreis Ihres Schranktyps, der im Kaufpreis enthalten ist sowie die Adresse der ausführenden Schreinerfirma. Dort werden Sie beraten und können Ihre individuellen, aber auch weitere Innenausbau-

wünsche mitteilen. Diese werden Ihnen von der Schreinerfirma nachofferiert. Aus dieser Offerte sehen Sie die Differenz zum Grundpreis. Diese ist im Zusammenhang mit den individuell angefertigten Innenausbauplänen zur Ausführung schriftlich zu bestätigen.

4. SCHRITT

Auswahl Sanitärapparate, Küchen, Elektroprojekt und Materialien durch den Käufer. Zusammenstellung der Mehrkosten und Revision der Ausführungspläne durch den zuständigen Architekten/Bauleiter und die vorausgehend aufgeführten Unternehmer. Als Zeichen Ihres Einverständnisses ersuchen wir Sie, die Plananpassungen sowie alle Ausbaumünsche termingerecht nach den zeitlichen Vorgaben des Architekten zu unterzeichnen, um so den Auftrag rechtzeitig auszulösen.

5. SCHRITT

Nach der Auswahl wird, falls Sie es wünschen, nochmals eine Besprechung als letzte Bereinigung und Koordination durchgeführt.

6. SCHRITT

Eigentumsübertragung/Bezug, Restzahlung