

Projektentwicklung, Planung und Erstellung. Alles aus einer Hand.

Die alpine architektur + bau GmbH ist eine einheimische Unternehmung, welche die gesamte Baudienstleistung anbietet. Handwerkliche, werthaltige Arbeiten haben in unserem Betrieb traditionell einen hohen Stellenwert: Die Schwesterfirma «Arpagaus SA» besteht bereits seit 105 Jahren als Familienunternehmung. Qualität kommt bei uns vor Quantität. Wir sind auch dann für Sie da, wenn die Objekte verkauft sind und die Garantiefristen bereits abgelaufen sind.

Swissness ist garantiert

Bauprojekt Neubau MFH Entadem Vitg in Cumbel

Das Neubauprojekt für ein Mehrfamilienhaus mit einer 5 ½ Zi.-Attikawohnung im DG, einer 3 ½ Zi.-Wohnung und einem Studio im 2.OG und einer 4 ½ Zi.-Wohnung im 1.OG, liegt in der malerischen Dorfkernzone. Das Grundstück ist auf allen Seiten offen. Es bietet eine wunderschöne Aussicht. Durch die leichte Hanglage und Ausrichtung gegen Südost, Süden- und Westen ist das Grundstück optimal besonnt. Es bietet eine faszinierende Weitsicht über das gesamte Panorama des Val Lumnezia, vom Piz Riein bis zuhinderst am Piz Terri.

Das Val Lumnezia oder auch „Tal des Lichts“ genannt, gilt als eines der sonnigsten Täler in Graubünden.

KONZEPT

Alterswohnung oder Familienwohnung. Alle Wohnungen sind für gehbehinderte Leute geeignet. Ob Single oder Grossfamilie. Durch die verschiedenen grossen Wohnungen können unterschiedliche Bedürfnisse abgedeckt werden.

Das Haus soll in Bezug auf Ausrichtung, Volumen und Materialisierung möglichst gut im Dorfbild integriert sein.

Es soll aber auch den heutigen Anforderungen an ein modernes Wohnen entsprechen.

Die Architektur trägt diesem Aspekt Rechnung. Es ist einem zu weiten Teilen aus Holz gebautes Haus, welches gut mit den umliegenden Gebäuden in der schützenswerten Dorfkernzone harmoniert.

Der Ausbau wird in einem gehobenen Ausbaustandard erstellt. So werden Türen, Treppen, Schränke sowie andere Einbauten aus Naturholz gefertigt. Die Parkettböden sind in Eichenholz ausgeführt. Es soll ein moderner, werthaltiger Innenausbau entstehen.

Die Faktoren Ökologie, gesundes Wohnen und Energieeffizienz sind weitere, wesentliche Punkte unseres Baukonzepts.

Es wird angestrebt, das Haus in Minergiebauweise zu erstellen, jedoch ohne kontrollierte Lüftung. Auf eine effiziente, sparsame Energienutzung wird besonders geachtet.

BAUBESCHRIEB

Bauteile, Bauart, Dimensionierung von Bauteilen

Zur Einhaltung der verlangten Anforderungen an Statik, Schallschutz, Wärmeschutz, Feuerschutz gelten die gültigen, Schweizer Normen.

Änderungen, welche einer Verbesserung der Ausführung dienen, können Anpassungen des Baubeschriebs auslösen.

Normen

Ohne zwingende Änderungen hält sich der Baubeschrieb an die folgenden Normen und Empfehlungen;

- Normen der SIA, des SEV und von weiteren Fachverbänden.
- Örtliche Bauvorschriften und der übergeordneten kantonalen Gesetzgebung.
- Vorschriften der kantonalen Gebäudeversicherung, der Feuerpolizei, des Amtes für Zivil- und Gewässerschutz, sowie des Gesundheitsamtes.

Schallschutz

Die Konstruktionen basieren auf den Anforderungen der SIA-Norm 118; Schallschutz im Hochbau. Getrennt nach Nutzungseinheiten, hinsichtlich des Schutzes gegen Aussen- und Innenlärm, nachweislich in Bezug auf Luftschall, Trittschall und Geräusche-Entwicklung von haustechnischen Anlagen.

Statik

Die Konstruktionen basieren auf der SIA-Norm 118 für den Bau von Hochbauten.

Wärmeschutz

Die Berechnung des Wärmebedarfs basiert auf der SIA-Norm 384.2. Zusätzlich gelten die Anforderungen an der Gebäudehülle für die Erlangung des Minergie-Standards (keine Komfortlüftung).

Bemerkungen zur Materialwahl

Vermeidung von Formaldehydabgabe an die Innenraumluft. Die verwendeten Materialien wie Mehrschichtplatten, Brettschichtholz, Gipsfaserplatten, Putze, Farben, Leime, Stoffe und andere Materialien sind Formaldehydfrei. Es werden nur nachgewiesene und von der Lignum, Holzwirtschaft Schweiz, empfohlene Produkte verwendet. Unterlagen und Dokumentationen: Merkblatt zur Sicherstellung einer tiefen Formaldehyd-Raumluftkonzentration, Hilfsmittel 1; Anwendungsmatrix zur fachgerechten Verwendung von Holzwerkstoffen in Innenräumen, Hilfsmittel 2; Produktliste.

Baugrund / Radongefährdung

Die Bauparzelle Nr. 2046, Entadem Vitg auf Gemeindegebiet von 7142 Cumbel, Lumnezia, liegt gemäss der kantonalen Radonkarte nicht im Radongefährdungsgebiet (siehe <http://map.geo.gr.ch/radon/radon.phtml>). Es sind somit keine speziellen baulichen Massnahmen hinsichtlich Radonschutz notwendig.

Fundamente

Alle Fundamente, Frostriegel sowie die Bodenplatte über Erdgeschoss, sind in armierten Ortbeton erstellt. Betonqualität, Dimensionen und Bewehrung/Armierungen der Betoneisenkonstruktionen entsprechend den Anforderungen gemäss statischem Konzept vom Bauingenieur. Die Betonfugen zwischen Boden/Wände sowie zwischen Wände und Decken unterhalb des Perimeters sind speziell abgedichtet.

Bodenplatte über Erdreich

Magerbetonsohle für die Aufnahme der Bodenisolation, ca. 5 cm dick. Armierte Bodenplatte 22 cm dick, Oberfläche direkt bei Erstellung glatt abgezogen. Arbeitsfugen speziell abgedichtet.

Geschossdecke über Untergeschoss

Geschossdecke in armierten Ortbeton. Dicke der Betonplatte ca. 25 cm. Darüber Wärmedämmung aus XPS-Isolation 16 cm dick. Trennlage aus PE-Folie. Unterlagsboden aus Zement 7 cm dick mit Glasfasern armiert. Schallschutz-Isolationstrennstreifen an Wände. Fertige Bodenbeläge siehe unter Bodenbeläge.

Geschossdecken über Erd- und Obergeschoss

Bodenelemente aus Mehrschichtholzplatten, 12 cm dick, über ganze Hausbreite gespannt. Darüber im Verbund, mit spezieller Armierung, erfolgt der Einbau einer Betondecke, ca. 12 cm dick. Tragkonstruktion erfolgt aus dem Verbund von Holzträgerplatte und Betonplatte, sogenannte; Holz-Betonverbunddecke. Darüber 2-lagige Trittschallisolation 4 cm. Darüber Unterlagsboden aus Zement 7 cm dick mit Glasfasern armiert, inkl. Schallschutzisolationstreifen an Wänden. Deckenuntersichten 7 cm herunter gehängt für Leitungsführungen und Leuchten eingebauten. Decken aus Gipsfaserplatten, mit mineralischem Glattputz versehen und weiss gestrichen. Isolation zwischen Leitungsführung ausgeblasen.

Dachkonstruktion

Giebeldach

Tragkonstruktion aus vorgefertigten Dachelementen. Lastübertragungen über Mittelpfetten und Fusspfetten auf Aussenwände und Lastpunktabnahmen auf Innenwände gemäss Konzept Ingenieur. Dachuntersichten mit Mehrschichtplatten aus Fichtenholz natur. Arbeitsfugen zwischen den einzelnen Dachelementen mit Nut/Feder (Fugen können je nach Jahreszeit, Temperatur und Feuchtigkeit leicht öffnen und wieder schliessen). Isolation zwischen Sparren 22 cm. Isolation über Sparren mit Weichfaserplatte 6 cm dick. Vordachuntersichten mit Mehrschichtplatten Fichte natur. Diffusionsoffene Konstruktion. Wärmedämmwert Dach U-Wert 0.15 W/m²K.

Dacheindeckung

Unterdachbahn, verschweisste Dachfolie, von unten diffusionsoffen, von oben wasserdicht. Dachwasserrinnen, Einlauf- und Entlüftungsbleche, Kamineinfassungen sowie vertikale Abläufe aus rostfreien verzinkten Blechen gefertigt. Konterlattung 8 cm dick, für Dachentlüftung sowie für statischer Tragteil im Vordachbereich. Ortgangbretter und Stirnbretter aus Lärchenholz als Dachrandabschlüsse. Teileindeckung mit Tondachziegel dunkelgrau. Schneefangstopper auf beiden Giebelseiten regelmässig im unteren Bereich verteilt.

Photovoltaikanlage

Auf der Dachfläche wird eine Inndach-Photovoltaikanlage mit einer Kapazität von 40 KW peak und einer kalkulierten Jahresleistung von 30'000 kWh/Jahr installiert.

Aussenwände aus Beton und Mauerwerk

Die Aussenwände im Untergeschoss sowie die Wände beim Treppenaufgang im Erd- und Obergeschoss werden in Ortbeton erstellt und mit einer Aussenwärmedämmung versehen. Perimeterdämmung, als PU-Schaumplatten oder aus geschäumten Foamglas.

Isolation über Perimeter aus mineralischer Wärmedämmung (z.B. Steinwolle). Die Wärmedämmung wird vollflächig verklebt, mit einer Gewebearmierung verstärkt und mit einem mineralischen Abrieb versehen. Isolationsdicke über Terrain 20 cm. Mineralischer Aussenputz mit eingebettetem Armierungsgewebe im Grundputz. Wärmedämmwert Wände mit Aussenisolationen min. U-Wert 0.16 W/m²K. Farbe gemäss Farbkonzept.

Aussenwände Holzbau

Vorgefertigte Holzelemente.

Tragkonstruktion in Holzrahmenbauweise aus vertikalen und horizontalen Hölzern im statischen Verbund mit einer aussteifenden Wandplatte. Dimension und Anzahl der vertikalen und horizontalen Hölzer entsprechend den statischen Anforderungen an Trag- und Verformsteifigkeit. Holzrahmendicke 20 cm. Isolation aus mineralischer Dämmung, Dicke 20 cm. Zusätzliche mit einer Aussenwärmedämmung aus Holzweichfaserplatten 6 cm dick. Hinterlüftungslattung 3 cm dick für Aufnahme der Aussenverkleidung. Innere Wandverkleidung mit Gipsfaserplatte mit mineralischem Glattputz und weiss gestrichen. Wände optional oder teilweise mit Holzverkleidung. Wärmedämmwert Wand Holzbau U-Wert 0.15 W/m²K.

Innenwände Treppenhaus, Geschosstreppen, Decken Treppenhaus

Trennwände zwischen Wohnungen und Treppenhaus sowie Treppen und Podeste in armierten Ort beton erstellt. Betonqualität, Dimensionen und Bewehrung/Armierungen der Betoneisenkonstruktionen entsprechend den Anforderungen gemäss statischem Konzept vom Bauingenieur.

Innenwände Unter- und Erdgeschoss

Trennwände im Untergeschoss sind teilweise in Kalksandstein erstellt als Sichtmauerwerk ohne Verputz. Die Innenwände (Treppenhaus und Eingang) werden mit einem Grundputz und einem mineralischen Glattputz versehen und weiss gestrichen.

Wohnungstrennwände

Wohnungstrennwände als Doppelwände erstellt. Zwischen den Wänden zusätzlich 6 cm Schalldämmisolation. Tragkonstruktion in Dickholzplatten 10 cm dick. Bei statischen Lastabnahmen entsprechend verstärkt oder dicker gemäss Konzept Bauingenieur. Ausdämmung mit schallabsorbierender Isolation. Beidseitige Wandverkleidungen mit Gipsfaserplatten 1.5 cm. Abrieb mit Glattputz weiss gestrichen. Schalldämmwerte Wohnungstrennwände dB 52.

Wohnungsinterne Zimmertrennwände

Tragkonstruktion in Holzrahmenbauweise 12 cm dick. Bei statischen Lastabnahmen entsprechend verstärkt oder dicker gemäss Konzept Bauingenieur. Ausdämmung mit schallabsorbierender Isolation 12 cm dick. Wandverkleidungen 1-seitig mit Gipsfaserplatten 1.5 cm, andere Seite in Holz natur sichtbar. Abrieb mit Glattputz und weiss gestrichen. Schalldämmwerte Zimmertrennwände dB 42.

Holzfassaden

Horizontal versetzte Fassadenverkleidung in Fichtenholz. Montage auf Hinterlüftungslattung mit rostfreien Befestigungsmittel. Leibungseinfassungen aus Lärchenholz massiv.

Fenster / Balkontüren / Schiebetüren

Fenster aus Holz mit 3-fach Isolierverglasung mit U-Wert W/m² von 0.70. Lichtdurchlass 72%, G-Wert 50%. Wärmedurchgangskoeffizient über ganzes Fenster (inkl. Rahmen, Glas, Glasverbund) Uwert 1.10 W/m²K. Oberfläche aussen geölt mit Lärchenholzöl, Oberfläche Innenseite mit Hartwachsöl naturweiss geölt. Je Raum ist ein Drehkipplügel vorgesehen. Bedienungsgriffe in Chromstahl matt gebürstet.

Beschattung / Sonnenschutz

Raffstoren mit Lamellenbreit 90 mm aus Aluminium, mit seitlichen Führungsschienen. Bei allen Fenstern elektrischer Antrieb. Bedienung über Schalter. Grosse Fenster auf Süd- und Westseite mit elektrischem Antrieb. Kleine Fenster mit Handkurbel. Keine übergeordnete Storensteuerung für Sonnen-, Windwächter, Timer, etc. vorgesehen. Farbe gemäss Farbkonzept.

Aussentüren

Türen gegen Aussenklima, isolierte Aussentüren für Klimaklasse 4, Türelement mit U-Wert 0.96 W/m²K. Aussenseite mit vorgehängtem Türdoppel aus Holzwerkstoff. Rahmen in Eichenholz massiv, Türblatt mit Isolationseinlage und eingebauten Aluminiumverstärkungen, Innenseite wählbar in Holz farblos geölt oder deckend weiss lackiert. Glaseinsätze mit 3-fach Isolierglas mit U-Wert W/m² von 0.70. Türdicke ca. 6.5 cm. Dichtungen im Blendrahmen eingesetzt. Türschwellenprofil 3 cm hoch, mit Dichtung. Türschloss mit Mehrfachverriegelung für erhöhten Einbruchschutz. Scharniere und Drückergarnitur in Chromstahl matt gebürstet. Schalldämmwert Aussentüren 42 dB.

Balkone / Geländer

Tragende Bodenplatte aus mehrschichtig verleimter Holzplatte. Abdichtung mit verschweisster Spezialfolie für Flachdachabdichtungen. Darüber Schutzschicht mit Gummischrotmatte. Balkonboden mit Lärchenholzbrettern 2.5 cm dick inkl. Unterkonstruktion. Balkongeländer mit vertikalen verlegten Hölzern, Stützen aus Metall grau. Handlaufbretter in Lärchenholz massiv.

HAUSTECHNIK

Elektroanlagen

Die elektrischen Installationen werden gemäss den SEV-Vorschriften erstellt.

Die Hauptverteilung mit dem Aussenzählerkasten befindet sich im Untergeschoss an der Südfassade (von aussen zugänglich).

Für jede Nutzungseinheit sind Unterverteilungen vorgesehen. Die Unterverteilung mit den erforderlichen Leitungsschutzschalter, FI-Schutzschalter, Steuerungsautomaten etc. für die jeweiligen Verbraucher befindet sich im Technikraum.

Erdung/Potentialausgleich

Die vorschriftsgemässe Erdung der gesamten Elektroanlage mit Anschlüssen am Fundament und Systemverbund mit metallisch leitenden Kanal-, Rohr- und Lifthanlagen sowie Betriebseinrichtungen sind eingerechnet. Der äussere Blitzschutz wird durch den Spengler erstellt.

Haupt- und Steigleitungen

Die Elektrozuleitungen für die Haustechnikanlagen HLKSE und zu allen Wohnungsverteilern sind eingerechnet. Die Verkabelung erfolgt mit handelsüblichen, halogenfreien Kabeln, über Trasse, in Steigzonen offen verlegt, in Rohren (Unterputz) oder in Kabelschächten.

Licht- und Steckdoseninstallationen

Alle Räume, Verkehrszonen, Treppenhaus etc. sind den spezifischen Raumbedürfnissen entsprechend beleuchtet. Die Installationen in allen Wohnräumen werden unter Putz geführt.

Es werden pro Wohnzimmer und Schlafzimmer 2 Stockdosen erstellt. Der Lichtschalter befindet sich in der Regel neben der Tür und/oder an einem gut zugänglichen Ort beim Entrée, Gang, Küche oder beim Treppenaufgang.

Leuchten- und Lampenlieferung

Allgemeine Räume: Einfache technische LED-Leuchten in Garage, Kellerräumen und Technikraum. Ein- oder Aufbauleuchten an der Wand und an der Decke sowie im Eingangsbereich und Garagenvorplatz.

Wohnungen: In Wohnen/Küche, Entrée sind LED-Deckeneinbauleuchten eingerechnet (Anzahl und Anordnung gemäss Lichtkonzept Elektriker). In Schlafzimmern sind normale Deckenleuchtenanschlüsse gerechnet. In den Nasszellen sind Spiegelschrankbeleuchtungen gerechnet.

Auf dem Balkon ist eine Aussenleuchte an der Wand vorgesehen.

Umgebung: Aussenleuchten für die Zugangswege mit Bewegungsmelder.

Im Wohn- und Küchenbereich im Dachgeschoss sind im Preis keine Leuchten Lieferungen enthalten!

Die entsprechenden Verkabelungen sind jedoch in den Dachelementen für die Deckenlampen eingerechnet.

Telefon, Fernsehen, Internet

Das Gebäude wird von der Swisscom und dem ortsansässigen Betreiber für Fernsehen erschlossen. Die Anschlussart (Analog, ADSL, etc.) wird nicht vorbestimmt, dies kann (muss) der Käufer selbst auswählen. Die entsprechenden Kosten (Abos) beim Internetprovider oder bei der Swisscom gehen zu Lasten des Wohnungsbesitzers. Es sind total 2 Multimediadosen pro Wohnung eingerechnet. Die Multimediadosen sind betriebsfertig installiert und ausgerüstet für einen Telefonanschluss, Netzwerkanschluss, TV- und Radio Anschluss.

Der Käufer wählt einen individuellen Provider. Je nach Wahl sind durch den Käufer die Netzwerk- und Telefonanschlüsse im Multimediaverteiler zu verbinden. Die notwendigen Aktivkomponenten wie Modem, Router, Switch, Setup-Boxen sind nicht im Kaufpreis enthalten.

Im Lift (Notruf) wird eine analoge Amtsleitung installiert.

Heizung und Warmwasser

Die Energieversorgung für das Heizen und Warmwasseraufbereitung erfolgt über eine Luft-Luft Wärmepumpe.

Die elektrische Energie für die Pumpen wird von der eigenen Photovoltaikanlage auf dem Dach produziert.

Die Wärmeabgabe zu den Wohnungen und an die Räume erfolgt über konventionelle Verteilungen und einer Fussbodenheizung. Pro Wohnung ist ein Fussboden-Heizungsverteiler vorgesehen. Die einzelnen Bodenheizungsringe können individuell reguliert werden. Die Wohnräume sind mit einer Einzelraumregulierung ausgerüstet.

Brauchwasser / Sanitäre Anlagen

Das Brauchwasser wird mit einer Entkalkungsanlage ausgestattet. Der Wasser-Härtegrad kann dabei reguliert werden. Das Warmwasser wird über die Wärmepumpe aufbereitet. Zuleitungen zu allen Zapfstellen für Warm- und Kaltwasser ab Verteilbatterie im Technikraum. Leitungen für Warm- und Kaltwasser in Pex-System (flexible Kunststoffleitungen mit Schutzummhüllung) inkl. aller nötigen Formstücke, Befestigungen, Reduzierungen, Anschlüsse an Geräte etc. Isolation der Warmwasserleitungen zur Verhinderung von Wärmeverlusten.

Abwasserleitungen System Geberit-Silent. PE-Rohre 125 mm, inkl. aller nötigen Formstücke, Befestigungen, Spülöffnungen, etc. Abwasserleitungen mit Umhüllungsisolierung zur Verhinderung von Schallübertragung.

Sauberes Abwasser, Meteorwasser, Sickerleitungen

Bituminöser Anstrich auf Betonflächen, wasserführende Sickerplatte bei Wandflächen im Erdreich.

Sickerleitung sowie Sickerpackung bei seitlichen und hangseitigen Wänden. Kontroll- und Spülstützen Sickerleitungen.

Sickerwasser wird getrennt vom Abwasser am Gemeindeleitungsnetz angeschlossen. Kontroll- und Spülschacht bei Vorplatz Garage.

Abwasserleitungen (Schmutzwasser)

Schmutzwasserleitungen, Fallstränge System Geberit-Silent aus PE-Rohren, Querschnitte 65-125 mm, inkl. allen notwendigen Formstücken, Befestigungsteile, schalldämmende Isolationen. Leitungen im Haus in isoliertem Leitungskanal. Wo nötig in Holz/Betonverbunddecken eingelegt. Leitungsführungen ausserhalb Gebäude in PE 160 mm, mit Kontroll- und Spülschacht bei Vorplatz mit Anschluss an Gemeinde-Kanalisationsnetz.

Lifтанlage

Personenaufzug vom Untergeschoss bis Dachgeschoss mit einer Förderlast von 630 kg / 8 Personen. Schachtgrösse ca. 165 x 180 cm, Kabinengrösse ca. 110 x 140 cm. Geregelter elektro-mechanischer Antrieb. Sicherheit gemäss dem Standard der Technik und der Schweizerischen Aufzugsverordnung. Ausführung und Ausbau: aktueller Standard der Hersteller. Der Aufzug ist für Behinderte inkl. Begleitperson benutzbar und gilt als behindertengerecht. Kabinennotruf mit Sprechverbindung während 24 Std/7 Tage pro Woche.

AUSBAU

Sanitärapparate

Lieferung und Montage allgemeiner Sanitärapparate gemäss Architektenplänen.

Folgende Sanitärapparate sind in der Standardausführung enthalten:

- Badewanne oder Dusche aus Stahl emailliert, inkl. Unterbauten
 - oder Bodenebene Duschen mit Gefälle, mit Ablaufrinne
 - Duschtrennwände aus Klarglas sekurisiert
 - Waschtische weiss emailliert
 - Armaturen aus Chromstahl glanz
 - Unterbaumöbel mit zwei Schubladen
 - Spiegelschränke als Einbauten nach Mass gefertigt
 - WC-Anlage mit Unterputzpühlkasten. Auf Wunsch mit Duschen-WC
 - Waschmaschine und Tumbler, min. Energieklasse AA. Allgemeine Benützung im Technik-/Waschraum.
- Die Bestückung sämtlicher Sanitärräume erfolgt entsprechend den Projektplänen des Architekten.

Küchenmöbel / Geräte

Küchenmöbel mit Sink-Normelementen. Elementbreiten 1/1 Elemente 55 cm oder 1/2 Elemente 27.5 cm breit. Innere Schrankflächen weiss, beschichtete Spanplatten. Alle Beschlägeteile wie Schubladenauszüge, Türscharniere, Vollauszüge, etc. sind von hochwertiger Qualität.

Türfronten sowie alle sichtbaren Flächen weiss hochglanz oder matt. Möbelgriffe in Chromstahl matt.

Spülbecken in Chromstahl.

Arbeitsplatten in Naturstein nach Wahl (mittlere Preisklasse).

Schutzschild an Wänden hinter Kochfeld und Spülbecken in Glas, weiss oder farbig.

Geräte: Keramikkochfeld mit 4 Platten, hochliegender Backofen, Geschirrspülmaschine, Kühlschrank ca. 230 Liter mit Gefrierfach ca. 70 Liter. Dampfzug oder Umluft-Dampfzug.

Alle Apparate sind in der Energieklasse A oder AA+.

Die Bestückung sämtlicher Küchenmöbel, Geräte und dgl. erfolgt entsprechend den Projektplänen des Architekten.

Wohnungseingangstüren

Brandschutztür gemäss VKF-Richtlinien. Holzwerkstofftür mit rahmenbündig schliessendem Türblatt. Rahmen in Eichenholz massiv, Türblatt mit schalldämmender Isolationseinlage, Flächen mit Fichtenfurnier belegt (Tür-Innenseite kann auch in Fichte furniert werden). Oberflächen geölt. Türdicke ca. 55 mm. Dichtung im Blendrahmen eingesetzt. Türschwellenprofil 3 cm hoch, mit Dichtung. Scharniere und Drückergarnitur in Chromstahl matt.

Zimmertüren

Holzwerkstofftüren mit rahmenbündig schliessendem Türblatt. Rahmen in Fichtenholz massiv, Türblatt aus massiver Werkstoffplatte, Fichte furniert, umlaufende Kanten massiv. Oberflächen mit Hartwachsöl naturweiss. Türdicke ca. 42 mm. Dichtung im Blendrahmen eingesetzt. Türenabstand unten zu Boden mit ca. 5 mm Luftspalt. Scharniere und Drückergarnitur in Chromstahl matt.

Kellertüren

Holzwerkstofftüren mit rahmenbündig schliessendem Türblatt. Rahmen in Fichtenholz massiv, Türblatt aus Werkstoffplatte 4 cm dick. Dichtung im Blendrahmen eingesetzt. Scharniere und Drückergarnitur in Chromstahl matt. Oberflächen deckend weiss lackiert. Schalldämmwert Kellertüren 32 dB.

Schliessanlage

Schliessanlage System Kaba Star nach Schliessplan erstellt. Total sind fünf Schlüssel pro Wohneinheit vorgesehen.

Garagentor

Massive Konstruktion aus Metallprofile mit Füllung aus Holz. Das Garagentor ist motorisiert und mittels Handsender bedienbar. Je Abstellplatz 1 Sender.

Schliessanlage

Schliessanlage System Kaba Star nach Schliessplan erstellt. Total sind fünf Schlüssel pro Wohneinheit vorgesehen.

Bodenbeläge

Bodenbeläge Holz

Unterboden als schwimmender Zementboden, 7 cm dick, auf Trittschallisolation von 4 cm verlegt.

Bodenbeläge Wohnfläche (Wohnen, Zimmer und Gang): Eichenholzparkett, rustikal, mit Ästen, Risse mit schwarzem Kitt geschlossen, Oberfläche farblos geölt, Brettbreite ca. 180 mm, Länge ca. 1600-2000 mm, vollflächig auf Unterboden verklebt. Sockelleisten an Wände weiss lackiert.

Bodenbeläge Nasszellen

Bodenbeläge in Nasszellen und Wirtschaftsraum mit Feinsteinzeugplatten. Oberflächen rutschhemmend. Farbe nach Wunsch Käufer. Im Betrag enthalten; mittlere Preisklasse.

Bodenflächen Nebenräume

Bodenbeläge in Keller-, Technikraum und Garage: Beton roh oder Zementüberzug roh.

Bodenroste

Bodenbeläge bei Balkonen und Sitzplätzen, als Bodenroste mit Lärchenholzbrettern belegt.

Wandbeläge

Wandbeläge in Nasszellen im Bereich der Duschen und Badewannen mit Steinzeugplatten.

Wasserabgewandte Flächen verputzt und gestrichen. Auf Wunsch können die Wandbeläge gegen Mehr- oder Minderpreise ausgewählt werden.

Wandoberflächen Wohnbereich (Wohnen, Küche, Gang, Schlafräume, Treppenaufgang, Eingang)

Alle Wände im Wohnbereich erhalten einen mineralischen Glattputz und werden mit einer mineralischen Farbe weiss matt gestrichen.

Wandoberflächen bei Garage, Keller, Technikraum

Beton roh oder Sandkalkstein als Sichtmauerwerk gemauert.

Garderoben- und Schrankeinbauten

Schrank-, Möbel- und Gestelleinbauten gemäss Grundrisspläne.

Innere Schrankflächen mit weiss beschichteten Spanplatten. Alle Beschlägeteile sind von hochwertiger Qualität.

Sichtteile wie Türfronten, Seitenteile, Sockelfronten und dgl. in Fichte furniert. Oberflächen mit Hartwachsöl natur.

FEUCHTIGKEITSHAUSHALT IN NEUBAUTEN

Wohngeschosse

Neubauten werden zum Teil mit mineralischen Baustoffen erstellt, welche für die Verarbeitung mit Wasser angemacht werden. Beispiel: Beton, Mauerwerksmörtel, Unterlagsböden, Putze und dgl. Ein Teil des Wassers wird chemisch gebunden, ein Teil der Restfeuchtigkeit wird im Verlauf der ersten zwei Jahre langsam austrocknen. Diese Feuchtigkeit wird an die Raumluft abgegeben und als Baufeuchtigkeit wahrgenommen. Es ist daher wichtig, dass die Wohnräume regelmässig gelüftet werden. Dies soll als Stosslüftung mit weit offenen Fenstern erfolgen. Die Dauer der Lüftung soll 5 bis 10 Minuten betragen (siehe Broschüre «richtiges Lüften in Wohnräume»).

Untergeschosse

Die Kellerräume im Untergeschoss sind nicht beheizt. Durch den Kontakt mit dem umliegenden Erdreich sind diese Räume auch im Sommer relativ kühl. Die in den Keller gelangende, warme und feuchte Aussenluft wird dort abgekühlt. Im Sommer kann die relative Luftfeuchtigkeit über 85% betragen. Der Feuchtigkeitsgehalt dieser Luft wird an den kühlen, erdberührten Aussenbauteilen noch gesteigert und kann empfindliche Lagergüter beschädigen. Dieser Vorgang ist physikalisch bedingt und stellt keinen Baumangel dar. Alle Keller sind ohne spezielle Massnahmen wie z.B. mit elektrisch-betriebene Entfeuchter nur zur Lagerung von nicht organischen und unempfindlichen Waren geeignet.

Massnahmen im Untergeschoss

Benutzerseitig muss darauf geachtet werden, dass die Luftzirkulation nicht behindert wird und alle eingelagerten Güter zur Aussenwand und zum Boden einen Abstand von 5 cm halten. Offene Gestelle sind besser geeignet als geschlossene Schränke. Nicht in den Keller gehören Papier, Textilien, Lederwaren, Fotoalben etc. Für die Lagerung von empfindlichen Gütern muss der Raum mit einem Entfeuchtungsgerät oder einem Wäschetrockner Secomat ausgestattet werden. Für den Erwerb, Betrieb und Unterhalt (Kondensat Behälter leeren etc.) eines solchen Geräts ist der Benutzer verantwortlich.

UMGEBUNG

Die Erschliessung erfolgt von der Quartierstrasse Entadem Vitg von der Süd- und Ostseite.

Die Vorplätze beim Hauseingang und bei den Garageneinfahrten werden mit Verbundsteine belegt.

Die restlichen Freiflächen um das Haus werden begrünt.

Stützmauern werden nach Möglichkeit vermieden oder so klein wie möglich gehalten. Wenn nicht aus statischen Überlegungen betonerte Mauern verlangt sind, so werden die Stützmauer mit Blocksteine als Trockenmauerwerk erstellt. Es sind keine Bepflanzungen mit grossen Stammbäumen vorgesehen.

ALLGEMEINES

Berechnung der Wohnflächen

Zur Berechnung der Nettowohnflächen wird die reine Fläche, ohne Aussen- und Innenwände bemessen. Balkone, Keller und Abstellräume werden separat ausgewiesen.

Möblierung

Die in den Plänen eingezeichnete Möblierung gilt als Vorschlag und ist nicht Bestandteile des Wohnungskaufpreises. Ausser Einbauschränke in Nischen und Garderobenschränke.

Gebühren

Handänderungs-, Notariats- und Grundbuchgebühren zu Lasten der Käuferschaft (total ca. 2.3%).

Verkaufspreise

Es handelt sich um Festpreise, Zwischenverkauf und Änderungen vorbehalten. In der Regel werden Autoeinstellplätze separat ausgewiesen.

Zahlungsbedingungen

20'000,00 SFr. Anzahlung bei Reservation
1/3 bei Beurkundung des Kaufvertrages (inkl. Anzahlung)
1/3 bei Rohbauerstellung
1/3 bei Bezugsbereitschaft resp. Schlüsselübergabe

Änderungen / Anpassungen

Änderungswünsche und Anpassungen gegenüber den im Baubeschrieb enthaltenen Ausführungen, den gültigen Projektplänen (Pläne für Stockwerkeigentümergebäude) gehen zu Lasten der Käuferschaft. Rechtzeitig bekannt gegebene Änderungswünsche werden nach Möglichkeit berücksichtigt. Aufwendungen für Änderungen gehen vollumfänglich zu Lasten der Käuferschaft. Die Abrechnungen dieser Aufwendungen werden nach den effektiven Aufwendungen erstellt. Die Verrechnung für Planung und Bauleitung beträgt für jede Beststellungsänderung im min. Fr. 500.00. Abrechnung nach effektiven Aufwand. Änderungen und Projektanpassungen aus konstruktiven und ästhetischen Gründen, die sich im Verlauf der Projektentwicklung und Detailplanung ergeben und welche für die Käuferschaft (Eigentümer) keine Qualitätsminderungen zur Folge haben, bleiben vorbehalten.

Garantieleistungen

Die Werkgarantieleistungen betragen für offene Mängel zwei Jahre, für verdeckte Mängel fünf Jahre (SIA-Norm 118). Für Elektroapparate gilt die Herstellergarantie.

Baureinigung

Das gesamte Objekt wird nach der Fertigstellung gereinigt den Eigentümern übergeben.

Termine

Wohnungsübergabe gemäss Kaufvertrag

AUSFÜHRENDE UNTERNEHMER

Die Verkäuferin bestimmt die Unternehmer, welche die Arbeiten und Lieferungen gemäss dem Baubeschrieb ausführen. Dies gilt auch für Arbeiten und Lieferungen, für welche Budgetbeträge ausgesetzt sind. Dieser Baubeschrieb geht den Plänen und Illustrationen im Verkaufsprospekt vor.

KONTAKT

Bauherrschaft / Entwickler / Planung / Erstellung / Verkauf

alpine architektur + bau gmbh
Sin Resgia 118, 7142 Cumbel
Kontaktperson: Otmar A. Arpagaus
Telefon: +41 81 936 82 20 oder Mobile +41 79 681 84 46
Mail: alpine@alpinebau.ch