

Technische

Bau- und Leistungsbeschreibung

BAUVORHABEN :

BAUORT :

**GENERALÜBER-
NEHMER** : **L & L Immobilien GmbH**

Bauherr :

VORBEMERKUNGEN

Die Bauausführung erfolgt in konventioneller, handwerksgerechter Bauweise nach den Regeln und den Normvorschriften wie es die NbauO vorschreibt. Änderungen bleiben vorbehalten, sofern neue technische Erkenntnisse oder neue Bauvorschriften diese erforderlich werden lassen. Das eingezeichnete Mobiliar in den Räumen ist ein Einrichtungsvorschlag des Planers und im Preis nicht enthalten. Gleiches gilt für Kamine und Öfen. Materialien werden vom Bauträger festgelegt. Die Lage der notwendigen Fallrohrleitungen- und schächte ergeben sich aus den Abstimmungsgesprächen des Käufers mit der ausführenden Sanitärfirma.

ALLGEMEINES

Im Leistungsumfang enthalten sind die Erstellung der Bauantragsunterlagen wie zum Beispiel Bauzeichnung, Lagepläne, Statik, Wärmeschutznachweis, Entwässerungspläne, sowie die Berechnung der Wohn- und Nutzflächen und die Berechnung des umbauten Raumes, wie es das jeweilige Bauamt vorschreibt. Unterlagen, die für die Finanzierung benötigt werden, stellen wir kostenlos zur Verfügung. Die Gewährleistung ist nach BGB geregelt.

Die Hausanschlüsse wie Strom, Wasser, Gas sowie Schmutz- und Regenwasserkanal usw. sind im Preis enthalten. Die Prüf-, Baugenehmigungs- und Statikgebühren sowie die Kosten für Baustrom, Bauwasser und wenn nötig Heizkosten trägt der Bauunternehmer.

EIGENLEISTUNGEN

Werden vom Bauherren Gewerke in Eigenleistung erbracht, so sind daraus resultierende Folgen, egal welcher Form, Sache des Käufers.

Für Verzögerungen, die durch Eigenleistungen entstehen, übernehmen wir keine Haftung.

BAUSCHLÜSSEL

Nach dem Einbau der Haustür erhält diese ein Bauschloß, für dieses haben unsere Handwerksfirmen Schlüssel. Wird das Schloß vor der Hausfertigstellung durch den Bauherren ausgewechselt, sind weitere Termine direkt zwischen dem Bauherren und der Handwerksfirma abzusprechen.

ABNAHME

Vor Bezug des Hauses erfolgt eine Abnahme, bei der etwaige Mängel in einem Übergabeprotokoll festgehalten werden. Wird das Haus ohne Abnahme bezogen, so gilt es als vom Bauherren mangelfrei akzeptiert und übernommen.

BAUSTELLENEINRICHTUNG

Die Baustelle wird eingerichtet und der Baukörper wird ausgewinkelt. Außen- und Gartenanlagen sind nicht in unserem Angebot enthalten.

Technische Änderungen in kleinem Umfang hinsichtlich der Ausstattung bzw. Ausführung, soweit die Bauqualität nicht gemindert wird und zugemutet werden kann, sind vorbehalten.

1.0 BAUAUSFÜHRUNG – LEISTUNG

1.1. ERDARBEITEN

Mutterbodenabtrag im Baukörperbereich bis der tragfähige Boden erreicht wird, mit Füllsand wieder auffüllen und verdichten.

Fundamente ausschachten, der Aushub wird zum Verbleib auf dem Grundstück seitlich gelagert. Nach Abschluß der Bauarbeiten wird die Baustelle vom größten Schutt geräumt und dieser abgefahren. Der aus dem Bauvorhaben stammende Boden wird grob einplaniert. Die Gestaltung und Anlegung der Aussenanlage ist Aufgabe des Käufers.

2.0. BETONARBEITEN

2.1. BETONFROSTSCHUTZSCHÜRZE (FUNDAMENT)

In frostfreier Tiefe gründen, sonst lt. Statik, Betonsohlplatte mit Bewehrung lt. Statik. Weiterhin wird ein Fundamentanker eingebaut sowie Leerrohre für Strom, Wasser, Gas und Telefon.

3.0 KANALENTWÄSSERUNG

Die Kanalentwässerung unter der Sohlplatte erfolgt aus PVC-Rohr gemäß den einschlägigen Bestimmungen, sie wird auf kürzestem Weg aus dem Bauwerkskörper geführt.

4.0 MAURERARBEITEN

4.1. INNEN, UND AUßENMAUERWERK

Die Innenschale des Außenmauerwerkes besteht aus Porenbeton - Stein 17,5 cm stark. Mauerbinder aus V2A Stahl. Innenwände werden lt. Zeichnung und nach den statischen Erfordernissen aus Porenbeton – Stein oder KSL-Steinen II und III DF erstellt. Die Trennwände bei Reihenhäusern werden in zwei Schalen von je 17,5 cm Kalksandstein mit dazwischenliegenden, 3 cm dicken Dämmplatten ausgebildet. Leichtbauwände nach Erfordernis und Statik, Sturzüberdeckungen werden aus Profilstahl, Stahlträgern, Fertigstürzen oder U-Schalen mit Betonkern lt. Statik überdeckt.

4.2. VERBLENDMAUERWERK

Außenwände mit Verblendmauerwerk werden in Mehrschalenmauerwerk erstellt. Als Außenschale wird ein 11,5 cm starker Verblendstein verwendet. Nach Säuberung des Verblendmauerwerkes wird diese in Zementgrau verfugt. Gesamtaufbau des Außenmauerwerkes von innen nach außen. 17,5 cm Porenbeton - Stein, dann 8 cm Kerndämmplatte (Mineralfaserplatte – hydrophobiert, 3 cm Luftschicht, 11,5 cm Verblendstein). Gesamtstärke: 40 cm.

4.3. ISOLIERUNG

Es ist die Anordnung einer Sperrung gegen aufsteigende Feuchtigkeit und von Z-förmig verlegten Sperrungsfolien in allen notwendigen Bereichen nach DIN 1053 vorgesehen. Sämtliche Wände werden gegen aufsteigende Bodenfeuchtigkeit mit Bitumenpappe oder Folie isoliert.

4.4. FENSTERBÄNKE

Als geneigte Rollschicht aus dem Außenverblendstein des Wohnhauses gemauert. Abdeckungen der Türschwelle aus Pressklinker. Innenfensterbänke aus Agglo-Marmor, Fabr. Brecia, 28 cm breit. In Bad und WC werden die Fensterbänke mit Fliesen abgedeckt.

4.5. BETONDECKE

Betondecken werden bei einem ausgebauten Dachgeschoß oder einem zum späteren Dachgeschoßausbau vorbereiteten Haus eingebaut. Zum Einbau kommt eine Filigranvollbetondecke. Die Decke ist unterseitig glatt und muß nicht mehr geputzt werden. Spachtelarbeiten (Deckenstöße) gehören zu den Malerarbeiten. Zum Spitzboden hin ist eine Holzbalkendecke vorgesehen. Balkenstärke lt. Statik sonst siehe Punkt 5.2 Zimmererarbeiten.

5.0 ZIMMERARBEITEN

5.1. DACHSTUHL, BALKENLAGE

Dachstuhl bzw. Balkenlage in Nadelholz, Güteklasse S 10, vorbehandelt mit einem amtlich zugelassenen Holzschutzmittel gegen tierischen und pflanzlichen Befall. Holzstärken nach Statik und Dachneigung nach Zeichnung.

5.2. DACHSTUHLABBUND

Zimmermannsmäßiger Dachstuhlabbund und Aufstellen des Dachstuhles sowie bei Erfordernis Abbinden und Verlegen der Balkenlage.

Auf den Sparren wird eine Folie mit Überlappung verlegt. Auf die Folie werden imprägnierte Dachlatten nach Erfordernis aufgebracht, darunter Konterlattung.

5.3. DACHÜBERSTÄNDE

Die Dachüberstände an der Traufe werden ca. 50 cm breit aus weißen Kunststoffprofilbrettern. Das Stirnbrett ist 19 cm hoch. Ortgangüberstände werden aus weißen Kunststoffprofilbrettern in ca. 27 cm Breite angebracht.

6.0 DACHDECKERARBEITEN

6.1. SATTELDACH

Die Dächer werden mit Betondachziegeln Fabrikat Braas / Harzer Pfanne (schwarz), 30-jährige Herstellergarantie, eingedeckt. Desgleichen werden Ortgangbleche, Ortgangpfannen und Gratpfannen geliefert. Dachlüfter und Kanalentlüftungspfannen werden nach Erfordernis eingebaut.

6.2. KLEMPNERARBEITEN

Die Regenrinnen und Fallrohre (Zink) werden in den erforderlichen Dimensionen angebracht. Die Fallrohre werden bis zur Oberkante des Sockelmauerwerkes od. Terrain heruntergeführt. Flachdächer werden über Dachgully entwässert.

7.0. FENSTER UND TÜREN

Sämtliche Fenster und Dreh-Kipp-Türen werden gemäß den Abmessungen bzw. lt. Zeichnung eingebaut. Fenster und Fenstertüren werden in **hochwertigem** weißen Kunststoff mit **Stahlkern** ausgeführt. Alle Fenster und Fenstertüren erhalten eine Wärmeschutzverglasung (**Ug-Wert 1,1 nach DIN EN 673**). Das Profilsystem erfüllt die Anforderungen der Energiesparverordnung (EnEV) und die der Schallschutzrichtlinien. Alle Fenster und Türen werden am Bau aufgemessen. Alle beweglichen Flügel sind mit einer Gummilippendichtung versehen und erhalten Einhandbeschläge mit weißen Griffen. Jeder Raum erhält mind. 1 Fenster oder eine Tür mit verdeckt liegendem Einhand-Drehkipp-Beschlag. Fenster bis 1,50 m Breite sind einflügelig, über 1,50 m Breite zwei- oder mehrflügelig.

7.1. DACHFLÄCHENFENSTER

2 Dachflächenfenster Fabrikat Roto aus Kunststoff werden im Spitzbodenbereich eingebaut.

7.2. HAUSTÜRANLAGE

Die Haustüranlage wird mit Griffgarnitur, Sicherheitsprofilzylinderschloss, 3-fach Verriegelung und Wärmeschutzglas eingebaut (Wert 1.500,00 € inkl. MwSt.).

7.3. INNENPUTZ

Alle Innenwände im Erdgeschoß und im ausgebauten Dachgeschoß erhalten einen glatt abgeriebenen Kalkzementmörtelputz. Gefährdete Ecken erhalten Eckschutzschienen. Bei nicht ausgebautem Spitzboden werden Giebel und evtl. Drempele nicht verputzt, Schornsteine werden hier mit Wischputz versehen.

8.0. ESTRICHARBEITEN

Im Erd- und im ausgebauten Dachgeschoß erhalten alle Räume, auf einer vorher verlegten Trittschallmatte, gegen Fußkälte und zur Erhöhung des Schallschutzes, einen schwimmenden Estrich in entsprechender Stärke nach DIN 18353 mit Randstreifen gemäß Statik, Wärme- und Schallschutznachweis.

9.0. DACHAUSBAU

9.1. GIPSKARTONPLATTEN

Wenn ein Spitzbodenausbau erfolgt, werden die Decken und Dachschrägen mit Gipskartonplatten auf Streuschalung verkleidet. Das gleiche geschieht mit den Abseitenwänden (Spachtelarbeiten gehören zu den Malerarbeiten).

9.2. DÄMMUNG

Dämmung der Decken und Dachschrägen mit Klemmfilz und Folie. Bei Holzbalkenlage erfolgt die Dämmung in der Balkenlage. Die Stärke und Ausführung der Dämmung richtet sich nach der Wärmeschutzberechnung.

9.3. SPITZBODEN

Der Spitzboden wird mit OSB-Platten belegt werden. Bei Holzbalkenlage werden die Unterseiten mit Rigipsplatten auf Streuschalung verkleidet. Spachtelarbeiten gehören zu den Malerarbeiten. Es wird eine wärme gedämmte Einschubtreppe eingebaut.

10.0. FLIESENARBEITEN

10.01 WANDFLIESEN

Im Bad bzw. Duschbad und Gäste-WC werden die Wände deckenhoch gefliest (Fliesen Marke Villeroy & Boch, Grohn oder gleichwertig), ausser die Dachschrägen. Die Dusch- bzw. Badewanne wird eingemauert und eingefliest.

In der Küche wird ein 0,60 m hohes und ca. 5,0 m langes Fliesenband (bis 3,0 m²) über der Arbeitsplatte angebracht. Die Fensterinnenbänke im Bad und WC werden gefliest. Die Verfugung erfolgt in weiß und grau. Der Materialpreis für die Wandfliesen beträgt € 20,-/m² inkl. MwSt.

Für Diagonalverlegung, Verlegung von Bordüren, Mosaikfliesen und Fliesengrößen größer als 33x33 sowie Verlegung von sehr schmalen Fugen wird ein Verlegeaufpreis berechnet.

10.02 BODENFLIESEN

Im Erdgeschoß erhalten Gäste-WC, Flur, Küche, HWR und der Abstellraum unter der Treppe Bodenfliesen. Im Obergeschoss erhält das Badezimmer Bodenfliesen (Marke Villeroy & Boch, Grohn oder gleichwertig). Die Verfugung des Fliesenbodens erfolgt in Hell- oder Dunkelgrau. Der Materialpreis für die Bodenfliesen beträgt € 20,- / m² inkl. MwSt.

Für Diagonalverlegung, Verlegung von Bordüren, Mosaikfliesen und Fliesengrößen größer als 33x33 sowie Verlegung von sehr schmalen Fugen wird ein Verlegeaufpreis berechnet.

11.0. INNENTÜREN

Zum Einbau kommen Türen der Marke Huga Modell Karat mit Holzzargen Kunststoff beschichtet und runden Bekleidungen, Türblatt mit Wabeneinlage. Türbeschläge in eloxierter Ausführung (F1). Alle Türen stehen in den Farben Ahorn, Buche, Esche weiß und uni weiß zur Auswahl.

12.0. TREPPE

Eine Treppe wird aus Beton gefertigt. Unter der Treppe entsteht ein Abstellraum.

13.0. ELEKTROARBEITEN

13.1. INSTALLATION

Die Elektroinstallation umfaßt die Lieferung und Montage der gesamten Installation. Alle Leitungen werden nach VDE Vorschrift unter Putz verlegt. Es wird ein Zählerschrank mit den erforderlichen Sicherungsautomaten und ein Klingeltrafo installiert. Vorgesehen sind mehrere getrennte Stromkreise.

13.2. ERDUNG

Die Objekte (Dusche und Badewanne) in den Naßräumen sowie die Rohrsysteme von Heizung und Bad werden an den Fundamentender mittels Potentialausgleichsschiene angeschlossen.

13.3. SCHALTER UND STECKDOSEN

Es werden hochwertige Großflächenschalter Marke **Busch-Jaeger** „altweiß“ mit Rahmen eingebaut. Gegen Mehrpreis können auch farbige Schalter und Steckdosen eingebaut werden.

Es werden installiert:

13.4. WOHNZIMMER

2 Ausschaltungen, 10 Steckdosen, 1 Leerrohr mit Leerdose für Telefon, 1 Leerrohr mit Leerdose für TV.

13.5. KÜCHE

1 Ausschaltung, 8 Steckdosen, 1 Steckdose für den Geschirrspüler (extra abgesichert), 1 E-Herd Anschlussdose (400 V).

13.6. HWR

1 Ausschaltung , 2 Steckdosen

13.7. GÄSTE – WC

1 Ausschaltung, 1 Steckdose, 1 Wandauslaß (230 V)

13.8. FLUR UNTEN

1 Kreuzschaltung, 1 Steckdose

13.9. FLUR OBEN

1 Kreuzschaltung, 1 Steckdose

13.10. SCHLAFZIMMER

1 Ausschaltung, 6 Steckdosen, 1 Leerrohr mit Leerdose für Telefon, 1 Leerrohr mit Leerdose für TV.

13.11. JE KINDERZIMMER

1 Ausschaltung, 5 Steckdosen, 1 Leerrohr mit Leerdose für Telefon, 1 Leerrohr mit Leerdose für TV

13.12. BAD

1 Ausschaltung, 2 Steckdosen, 1 Wandanschluß (230 V).

13.13. ALLGEMEIN

- a. 1 Steckdose für die Waschmaschine (extra abgesichert).

- b. 1 Steckdose für den Wäschetrockner (extra abgesichert).
- c. 1 Zuleitung für den Dachboden (230 V).
- d. 1 Zuleitung für die Heizung.
- e. 1 Zuleitung für den Außenfühler.
- f. 1 Kontrollausschaltung für eine Außensteckdose (Terrasse).
- g. 1 Ausschaltung für eine Außenlampe (Eingang).
- h. 1 Klingelanlage (Klingeldrucker und Gong).
- i. 1 Ausschaltung für eine Terrassenlampe (Terrassenlampe selbst wird nicht mitgeliefert).
- j. 1 Zuleitung zum Carport

13.14. ABSTELLRAUM AUF DEM BODEN UND UNTER DER TREPPE

1 Ausschaltung

13.15. ABSTELLRAUM AM CARPORT

1 Ausschaltung, 1 Steckdose

14.0. SANITÄRARBEITEN

14.1. VERSCHIEDENES

Als Objektfarbe wird Standard weiß geliefert.

Die Objekte werden wie in der Zeichnung dargestellt eingebaut, wenn nichts anderes schriftlich vereinbart ist.

Die Installation beginnt ab Wasser- und Gaszähler. Diese werden vom zuständigen Versorgungsträger geliefert und eingebaut. Alle erforderlichen Schmutzwasserleitungen im Gebäude und unter der Sohle werden aus heißwasserbeständigen PVC-Rohren in ausreichenden Dimensionen hergestellt. Die Warmwasserleitungen werden als schaumstoffisolierte Kupferleitungen auf dem kürzesten Weg zu den Verbrauchsstellen verlegt.

Bad, Duschbad, WC und Küche erhalten folgende Einrichtungsgegenstände bzw. Anschlüsse.

14.2. KÜCHE

Anschluß für Spüle, Geschirrspüler. Dunstabzugslöcher $d=125$ mm sind im Preis enthalten.

14.3

Wasserhahn zur Befüllung der Heizung

14.4.

1 Waschmaschinenanschluß komplett mit Kaltwasserhahn und Geruchsverschluß. Die Kalt- und Warmwasser Kupferrohre oder Verbundrohre werden auf der Rohrbetonsohle und auf der Rohrbetondecke verlegt.

14.5.

1 frostsicherer Außenwasserhahn

AUFSTELLUNG DER SANITÄRINSTALLATION:

Einbauteile in weiß, Deutsches Markenfabrikat Villeroy & Boch, Waschtisch und Wand-WC von Villeroy & Boch Serie Omnia classic, Armaturen in verchromter Ausführung Marke Ideal Standard Ceraplan, Brauseset Badewanne Marke Hans Grohe Croma 1 Jet Set, Duschwanne Brauseset Hans Grohe Croma Vario Jet Set.

BAD/DUSCHBAD:

Waschtischanlage:

1 Waschtische mit Abmauerung, Einhandmischer mit Ablaufgarnitur, Handtuchhalter 2-teilig., Rundspiegel 60 cm, Eckventile, Röhrensiphon und Spiegelklammern.

Toilettenanlage:

Tiefspülbecken wandhängender UP-Spülkasten Geberit mit Spartaste, WC-Sitz und Papierhalter.

Badewannenanlage:

Stahlblecheinbauwanne mit Ab- und Überlaufgarnitur 1,70m x 0,75m, Einhand-Wannenfüller und Brausebatterie. Aquaflex-Super 1,50 m.

Duschbad:

Stahlbrausewanne 90 x 90 cm x 15 cm mit Einhandmischbatterie, Duschstange und Aquaflex-Super - Schlauch mit Brausekopf.

GÄSTE-WC

Waschtischanlage:

Waschtisch mit 45 cm Porzellanablage, Einhandmischer mit Ablaufgarnitur, Handtuchring, Rundspiegel 50 cm, Eckventile, Röhrensiphon und Spiegelklammern.

Toilettenanlage:

Tiefspülbecken wandhängender UP-Spülkasten Geberit mit Spartaste, WC-Sitz und Papierhalter.

15.0. HEIZUNGSANLAGE

15.1. VERSCHIEDENES

Die Größe der Heizungsanlage richtet sich nach der Anzahl der ausgebauten Wohnräume und den wärmetechnischen Erfordernissen. Die Heizungsrohre sind aus Kupferrohr und werden isoliert unter dem Estrich verlegt.

Bei Häusern mit ausbaufähigem Spitzboden wird je ein Vor- und Rücklauf bis Oberkante Decke verlegt.

Die Steuerung der Heizungsanlage erfolgt über eine Temperaturregelung mit Außenfühler.

Die Berechnung des Wärmebedarfs übernimmt der Verkäufer.

15.2. HEIZUNG

Gas-Wandheizgerät mit Brennwerttechnik Vaillant ecoTEC-Plus VCI 196/3-5 und Schichtenladespeicher.

15.3. HEIZKÖRPER

Zum Einbau kommen großflächige Plattenheizkörper, altweiß einbrennlackiert, nach den wärmetechnischen Erfordernissen in allen Wohnräumen. Alle Heizkörper erhalten Thermostatventile mit Frostschutzsicherung.

16.0 MALER-UND BODENBELAGSARBEITEN

Eigenleistung des Käufers.

17.0 PFLASTERARBEITEN

Die Pflasterung für die Zuwegung, den Kfz-Stellplatz, den Hauseingang und die Terrasse (max. 15 qm) sind im Preis enthalten. Es kommen graue Betonrechtecksteine zur Ausführung.

18.0 SONDERLEISTUNGEN inklusive

-Fußbodenbegleitheizung und ein Handtuch-Designheizkörper Cosmo Line Standard im Bad.
-verklankerte Terrassentrennwand.

19.0 Carport und Abstellraum

Es wird ein offenes Holzcarport (Breite 3,00 m Länge 5,00 m) mit geschlossenem Abstellraum gemäß Zeichnung und Statik geliefert. Das Konstruktionsholz (Tanne-Fichte) ist 4-seitig gehobelt und gefast und mit einer farblosen Grundierung behandelt. Das Dach wird mit einer Schweißbahn abgedichtet inkl. Dachentwässerung.