Projekt: **23_150**
Überbauung 4 Wohnhäuser, Guldifeld, 3182 Ueberstorf
Objekt: GP

Generalunternehmer: FRISTONE AG, Bagerstrasse 1, 3185 Schmitten

Bauherr: FRISTONE AG, Bagerstrasse 1, 3185 Schmitten

Baubeschrieb

Baubeschrieb

Allgemeines

Konstruktive oder infolge Auflagen in der Baubewilligung notwendige konzeptionelle Änderungen, die sich während der Detailbearbeitung ergeben, bleiben ausdrücklich vorbehalten, insbesondere die genauen Standorte der Ab - Wasserschächte, Schlammsammler, usw.

Zusätzliche Mehrpreise infolge schlechter Bodenbeschaffenheit auf der bestehenden Parzelle, bleiben ausdrücklich vorbehalten.

Änderungen des Käufers, die zu Mehr- oder Minderkosten gegenüber der Grundausführung bzw. Ausstattung führen, werden zwischen den Käufern und der Generalunternehmung über die Objektabrechnung abgegolten.

Sämtliche in diesem Baubeschrieb aufgeführten Pauschalbeträge sind Nettobeträge. Die Montagekosten bzw. das Verlegen sind in den Anlagenkosten inbegriffen.

Sämtliche Mauerdimensionierungen und stärken, ob Backstein oder Beton, werden vom Ingenieur dimensioniert. Änderungen im Baubeschrieb bleiben ausdrücklich vorbehalten.

Die Garantiefristen betragen:
Bei Apparaten gelten die speziellen Garantieverpflichtungen der Lieferanten,
in der Regel 1 Jahr. 2 Jahre für offene Mängel und 5 Jahre für verdeckte Mängel. Es gelten die Bestimmungen des Obligationenrechtes, bzw. der SIA-Normen.

Im Falle von Eigenleistungen machen wir den Bauherrn auf die Suvarichtlinien, und auf das Ausführungsreglement des Kantons Freiburg vom 1.Dezember 2009 aufmerksam. Im speziellen auf Art.72 (Bewilligungspflichtig), Art.104 (Arbeitsausführung)

Bei nicht Einhalten der Reglemente lehnt die Fristone AG jede Verantwortung ab.

Kostenveränderungen infolge Mehrwertsteuer und allfällige Teuerungen, die vorgängig angekündigt wurden, gehen zu Lasten der Käuferschaft.

Alle Preise verstehen sich inkl. 8.1% MWST.

Nicht in der Pauschale enthalt

Baukreditzinsen
Notariatskosten
Grundbuchgebühren
Handänderungssteuern
Errichten von Schuldbriefen
Gebäudeverbal
Gebühren, die zum heutigen Zeitpunkt nicht bekannt sind

Ort, Datum
Die Bauherrschaft

Ort, Datum
Der Generalunternehmer

....

VERKAUFSSPIEGEL UEBERSTORF

GEBÄUDE A

ERDGESCHOSS

WO	A 0.1	4½	WOHNUNG INKL. LANDANTEIL	CHF	1'025'000.-
WO	A 0.2	4½	WOHNUNG, INKL. LANDANTEIL	CHF	990'000.-
			INKL. ZUSÄTZLICHEM KELLER -1.UG		

OBERGESCHOSS

WO	A 1.1	4½	WOHNUNG INKL. LANDANTEIL UND INTEGRIERTER GARAGE	CHF	1'490'000.-
			INKL. ZUSÄTZLICHEM KELLER -1.UG		

GEBÄUDE B

ERDGESCHOSS

WO	B 0.1	4½	WOHNUNG INKL. LANDANTEIL	CHF	980'000.-
WO	B 0.2	4½	WOHNUNG INKL. LANDANTEIL	CHF	970'000.-

OBERGESCHOSS

WO	B 1.1	4½	WOHNUNG INKL. LANDANTEIL UND INTEGRIERTER GARAGE	CHF	1'450'000.-

GEBÄUDE C

ERDGESCHOSS

WO	C 0.1	4½	WOHNUNG INKL. LANDANTEIL	CHF	980'000.-
WO	C 0.2	4½	WOHNUNG INKL. LANDANTEIL	CHF	970'000.-

OBERGESCHOSS

WO	C 1.1	4½	WOHNUNG INKL. LANDANTEIL UND INTEGRIERTER GARAGE	CHF	1'450'000.-

GEBÄUDE D

ERDGESCHOSS

WO	D 0.1	4½	WOHNUNG INKL. LANDANTEIL	CHF	960'000.-
WO	D 0.2	4½	WOHNUNG INKL. LANDANTEIL	CHF	1'050'000.-

OBERGESCHOSS

WO	D 1.1	4½	WOHNUNG INKL. LANDANTEIL UND INTEGRIERTER GARAGE	CHF	1'450'000.-

EINSTELLPLÄTZE

EINSTELLPLATZ	EINSTELLHALLE	CHF	40'000.-

Baubeschrieb

1 Vorbereitungsarbeiten

Bestandesaufnahmen

Terrainvorbereitungen

Allgemeine Baustelleneinrichtung

- Kanalisationsleitungen
- Wasserleitungen
- Elektrische Leitungen
- TV - und Telefon - Leitungen
- Zufahrt
- Nebenarbeiten

11 Räumungen, Terrainvorbereitungen

112 Abbrüche

Sämtliche Abbrucharbeiten und Entsorgung gemäss Richtlinien.

2 Gebäude

20 Baugrube

201 Baugrubenaushub

Sämtliche Erdarbeiten, welche für die Realisierung des Gebäudes und der Umgebungsgestaltung notwendig sind.

21 Rohbau 1

210 Gerüste

Montage und Demontage des Baugerüstes gemäss Suva Vorschriften.

211 Baumeisterarbeiten

Einstellhalle
Fundation
Dimensionierung nach Ingenieur.

Umfassungswände/Stützmauer
Ortbetonwände armiert, roh. Betonstützen roh. Dimensionierung nach Ingenieur.

Decke
Ortbetondecke armiert, roh. Dimensionierung nach Ingenieur.

Bodenaufbau Einstellhalle
Fundamentbodenplatte in Beton armiert, taloschiert, Entsprechende Entwässerung. Dimensionierung nach Ingenieur.

Gebäude
Untergeschoss bei Einstellhalle
Fundation
Fundamentbodenplatte in Beton armiert. Dimensionierung nach Ingenieur.

Bodenaufbau
Fundamentbodenplatte in Beton armiert, taloschiert. Dimensionierung nach Ingenieur.

Umfassungswände
Ortbetonwände armiert, roh. Dimensionierung nach Ingenieur.

Zwischenwände
Kalksandstein 12/15cm, roh oder Beton. Dimensionierung nach Ingenieur.

Decke
Ortbetondecke armiert, roh. Dimensionierung nach Ingenieur.

Treppen
UG - Obergeschoss: Ortsbetontreppe mit Plattenbelag belegt. Auswahl gemäss Fristone AG

Erdgeschoss
Umfassungswände
Backsteinmauerwerk 12.5/15cm stark oder Beton. Dimensionierung nach Ingenieur.

Zwischenwände
Backsteinmauerwerk 12.5/15cm stark oder Beton. Dimensionierung nach Ingenieur.

Wohnungstrennwand
Doppelschalen Backsteinmauerwerk 12,5/4/15cm stark. Dimensionierung nach Ingenieur.

Decke
Ortbetondecke armiert. Dimensionierung nach Ingenieur.

Obergeschoss
Umfassungswände
Analog EG.

Zwischenwände
Analog EG. Dimensionierung nach Ingenieur.

Decke
Analog EG.

Brüstung/Stützen Terrasse
Backsteinmauerwerk 12.5/15cm stark oder Beton. Dimensionierung nach Ingenieur.

Terrasse
Ortbeton armiert, Abdichtung, Keramikplatten auf Stelzlager und teilweise bekiest. Dimensionierung nach Ingenieur.

214

214.2 Traggerippe (Ingenieurholzbau)

Konstruktion:
Sparrenlage für Satteldach, bestehend aus Imprägniertem Holz. Pfette und Sparren mit den erforderlichen Querschnitten.
Gemäss Angaben Ingenieur.

Isolation:
Mineralwolle 160mm und zusätzliche OSB Platten schwimmend auf Betondecke verlegt.

22 Rohbau 2

221 Fenster, Aussentüren, Tore

221.1 Fenster aus Holz/Metall

Fenster und Fenstertüren in Holz-Metall.
Hebeschiebetüren Küche, Essen, Wohnen in Holz Metall.
Fensterelement 1.3W/m²K, Isolierverglasung 0.7W/m²K.
(Innen weiss, aussen Farbe nach Farbkonzept). (gemäss Plan)

Fensterbänke aus Aluminium eloxiert.

221.6 Aussentüren, Tore aus Metall

Haupteingangstüren EG
Haupteingangstüren aus Aluminium.
Farbe nach Farbkonzept.
Türschwellen aus Beton.

Garagentore Einfahrt Einstellhalle
2 Hauptsektionaltore offen (Belüftung Einstellhalle) mit Motorenantrieb und Fernbedienungen.
Farbe nach Farbkonzept Fristone AG.

Garagentore Wohnungen Obergeschoss
4 Sektionaltore geschlossen mit Motorenantrieb und Fernbedienungen.
Farbe nach Farbkonzept Fristone AG.

222 Spenglerarbeiten

Kupfer-Titan-Zinkblech.

224 Bedachungsarbeiten

224.0 Deckungen (Steildächer)

Konterlattung und Ziegellattung, Flach oder Muldenziegel.

224.1 Plastische u. elastische Dichtungsbeläge (Flachdächer)

Terrasse Attika
Ortbetondecke armiert, Dampfbremse vollflächig verklebt, Flachdachdämmung 14cm, Keramikplatten auf Stelzlager.

226 Fassadenputze

226.2 Verputzte Aussenwärmedämmungen

Aussenwärmedämmung 18cm Marmoran Lambdaplus, Grundputz und Abrieb Körnung 2mm, Positiv weiss.
Die Fassade wird zusätzlich komplett gestrichen.
Im Bereich Obergeschoss andere Fassadenfarbe gemäss Farbkonzept Fristone AG.

228 Aeussere Abschlüsse, Sonnenschutz

228.2 Raffstoren

Raffstoren
Thermolackierte Verbundraffstoren, Lamellen 90mm breit. Farbe nach Farbkonzept.
Küche, Essen, Wohnen mit Fernbedienung.
Zimmer mit Drücker.

Markisen Balkone Erdgeschoss Gebäude A/B/C/D
Aussenmarkisen bei jeweiligen Balkone EG Wohnungen. Farbe nach Farbkonzept.

23 Elektroanlagen

230 Elektroanlagen

Allgemeines
Hausanschluss für Strom, -Telefon und Fernsehanlage.
Haupt Sicherungstableau in Technik Gebäude A. Verdeckte Unterputzmontage in Wohngeschossen. Aufputzmontage UG.

Telefonanschluss wird mit Swisscom zur Verfügung gestellt.
Fernsehanschluss wird mit Swisscom zur Verfügung gestellt.

Wo. A 0.1 / A 0.2 / A 1.1 / B 0.1 / B 0.2 / B 1.1 / C 0.1 / C 0.2 / C 1.1 / D 0.1 / D 0.2 / D 1.1
Elektrotableau
Unterverteilung in jeder Wohneinheit.

Telefon / TV
Sämtliche Wohnungen.
Anschluss im Wohnzimmer und Zimmer 1.

Sämtliche Wohnungen.
Anschluss im Wohnzimmer und Zimmer 1.

Leerrohre
Leerrohre in weiteren Zimmern.
Leerrohre für Closomat WC. Bei allen WC.

Anschlüsse
Sämtliche Wohnungen.
Anschlüsse erstellen für Küche, DU/WC, Bad und WM, TU in Reduit oder WC

Einbauspot
Sämtliche Wohnungen
Eingang, Küche.

Sonnerie
Sämtliche Wohnungen.
Sonnerietaster und Gong bei Eingangsbereich.
Gegensprechanlage bei Eingang EG.

Terrasse
Sämtliche Wohnungen.
Anschluss Lampenstelle inkl. Beleuchtung + Steckdose 220V .

Aussen und Allgemeine Bereiche
Grundbeleuchtung, Anschluss Lampenstelle inkl. Beleuchtung.

239 Photovoltaikanlage

Photovoltaikanlage
Photovoltaikanlage max. Ausnützung kWp für Obergeschosswohnungen A 1.1/ B 1.1/C 1.1/ D 1.1

24 Heizungs-, Lüftungs-, Klima- und Kälteanlagen

240 Heizungs-, Lüftungs-, Klima- und Kälteanlagen

Produktion
Zentrale Sole / Wasser Wärmepumpe inkl. Stehspeicher zur Innenaufstellung mit Aussentemperatur Regulierung in Gebäude A.
Zuleitungen zu Gebäude B-C-D über Fernleitungen.

Warmwasser
Warmwasser Vorwärmung über WP für sämtliche zentrale Boiler in Gebäude A-B-C-D.

Abrechnung
Über Neovac Warmwasser, Kaltwasser, Wärmebezug

243 Wärmeverteilung

Verteilkasten in Jeder Wohneinheit Unterputz.

Niedertemperatur Bodenheizung mit Kunststoff Metallverbundrohr und individueller Raumtemperaturregelung.
Zimmerthermostat in Wohnen und Zimmer.

244 Lüftungsanlagen

Kontrollierte Raumlüftung
Kontrollierte Raumlüftung für Wohnungen Obergeschoss (gemäss Plan)
- System Hoval oder ähnliches System.

Kellerlüftung, Natürliche Belüftung (Lüftungsgitter)

25 Sanitäranlagen

250 Sanitäranlagen

Gebäude A-B-C-D
Allgemeines
Hauptverteilung im UG, Ablauf-, Kalt- und Warmwasserleitungen.
Waschmaschinenanschluss in Wohnungen.

Abrechnung
Über Neovac

Allg.: 1 Aussenhahnen pro Einstellhalle allgemein.
Sämtliche Wohnungen: Je 1 Aussenhahnen.

251 Allgemeine Sanitärapparate

251.0 Lieferung

Sanitärapparate
UG: Technik,

Wo-A 0.1: Zur Verfügung stehender Pauschalbetrag,	Brutto CHF	17'000.-
Wo-A 0.2: Zur Verfügung stehender Pauschalbetrag,	Brutto CHF	17'000.-
Wo-A 1.1: Zur Verfügung stehender Pauschalbetrag,	Brutto CHF	18'000.-
Wo-B 0.1: Zur Verfügung stehender Pauschalbetrag,	Brutto CHF	17'000.-
Wo-B 0.2: Zur Verfügung stehender Pauschalbetrag,	Brutto CHF	17'000.-
Wo-B 1.1: Zur Verfügung stehender Pauschalbetrag,	Brutto CHF	18'000.-
Wo-C 0.1: Zur Verfügung stehender Pauschalbetrag,	Brutto CHF	17'000.-

Wo-C 0.2: Zur Verfügung stehender Pauschalbetrag,	Brutto CHF	17'000.-
Wo-C 1.1: Zur Verfügung stehender Pauschalbetrag,	Brutto CHF	18'000.-
Wo-D 0.1: Zur Verfügung stehender Pauschalbetrag,	Brutto CHF	17'000.-
Wo-D 0.2: Zur Verfügung stehender Pauschalbetrag,	Brutto CHF	17'000.-
Wo-D 1.1: Zur Verfügung stehender Pauschalbetrag,	Brutto CHF	18'000.-

(gemäss Sanitärofferte)

252 Spezielle Sanitärapparate

252.2 Waschen, Trocknen

WM und Tumbler in den Wohnungen.
Sämtliche Waschtürme werden noch definiert.

258 Kücheneinrichtungen

Gemäss Projektpläne, resp. Detailplänen des Küchenbauers. Arbeitsflächen aus Granit.

Wo-A 0.1: Zur Verfügung stehender Pauschalbetrag,	Brutto CHF	24'000.-
Wo-A 0.2: Zur Verfügung stehender Pauschalbetrag,	Brutto CHF	24'000.-
Wo-A 1.1: Zur Verfügung stehender Pauschalbetrag,	Brutto CHF	28'000.-
Wo-B 0.1: Zur Verfügung stehender Pauschalbetrag,	Brutto CHF	24'000.-
Wo-B 0.2: Zur Verfügung stehender Pauschalbetrag,	Brutto CHF	24'000.-
Wo-B 1.1: Zur Verfügung stehender Pauschalbetrag,	Brutto CHF	28'000.-
Wo-C 0.1: Zur Verfügung stehender Pauschalbetrag,	Brutto CHF	24'000.-
Wo-C 0.2: Zur Verfügung stehender Pauschalbetrag,	Brutto CHF	24'000.-
Wo-C 1.1: Zur Verfügung stehender Pauschalbetrag,	Brutto CHF	28'000.-
Wo-D 0.1: Zur Verfügung stehender Pauschalbetrag,	Brutto CHF	24'000.-
Wo-D 0.2: Zur Verfügung stehender Pauschalbetrag,	Brutto CHF	24'000.-
Wo-D 1.1: Zur Verfügung stehender Pauschalbetrag,	Brutto CHF	28'000.-

(gemäss Küchenofferte)

259 Feuerlöscher

Feuerlöscher im Bereich Treppenhäuser.

26 Transportanlagen

261 Aufzüge

Behindertengerechten Personenlift vom Einstellhallenbereich zugänglich zu sämtlichen Stockwerken.
Wohnungen Obergeschoss über Schlüsselschaltung zugänglich.

27 Ausbau 1

271 Gipserarbeiten

271.0 Verputzarbeiten (innere)

Wände
Wo.A 0.1-A 0.2-A 1.1-B 0.1-B 0.2-B 1.1-C 0.1-C 0.2-C 1.1-D 0.1-D 0.2-D 1.1
Grundputz und Abrieb Körnung 1,5mm, Vollabrieb, inkl. weiss gestrichen.

Decke
Wo.A 0.1-A 0.2-A 1.1-B 0.1-B 0.2-B 1.1-C 0.1-C 0.2-C 1.1-D 0.1-D 0.2-D 1.1
Grundputz und Spritzputz weiss 1mm.

272 Metallbauarbeiten

272.2 Allgemeine Metallbauarbeiten (Schlosserarbeiten)

Geländer
Im Bereich Einfahrt Einstellhalle, Stützmauern bei Einfahrt und Treppe zu EG.
Geländer aus Flacheisen Feuerverzinkt.

Handlauf
Im Bereich Treppenhäuser.
Handlauf Ø 33MM aus CNS.

272.5 Briefkastenanlage

Wetterfeste Ausführung in Aluminium, nach Vorschrift Post platziert,

273 Schreinerarbeiten

273.0 Innentüren aus Holz

Schreinertüren, Flügel, Futter und Verkleidung, weiss.

273.4 Wohnungstüren

Schreiner Wohnungsabschlusstüren, Rahmentüren, weiss.

275 Schliessanlagen

Sicherheits- Schliessanlage Zylinder und 5 Schlüssel.
Schlüssel und Schloss für Keller und Briefkastenanlage.

28 Ausbau 2

281 Bodenbeläge

281.0 Unterlagsböden

Unterlagsboden UG (Treppenhaus)
Anhydritunterlagsboden 65mm, Bodenheizung, Dämmung PU mit Papier kaschiert 80mm stark, inkl. Feuchtigkeitsabdichtung.

Unterlagsboden EG
Anhydritunterlagsboden 65mm, Bodenheizung, Dämmung 20mm Trittschall. Wärmedämmung 60mm stark.

Unterlagsboden Obergeschoss
Anhydritunterlagsboden 65mm, Bodenheizung, Dämmung 40mm Trittschall. Ausgleichsschicht Isolation 13cm stark.

281.6 Bodenbeläge: Plattenarbeiten

Standort Bodenbeläge
Gebäude A-B-C-D

Treppenhäuser UG - Obergeschoss mit Platten belegt.

Auswahl gemäss Fristone AG.

281.7 Bodenbeläge aus Holz

Standort Bodenbeläge

Wo.A.1-A.2-A.3-B.1-B.2-B.3-C.1-C.2-C.3-D.1-D.2-D.3

Küche, Wohnen, Essen, Zimmer, Bad, Gang gem. Plan.

Zur Verfügung stehender Pauschalbetrag für Klebeparkett - Bodenbelag, exkl. Sockelleisten in Aluminium.
Auswahl Klebeparkett CHF 150.00 Fr./m². Gemäss Auswahl Fristone AG.

282 Wandbeläge, Wandbekleidungen

282.0 Fugenlose Wandbeläge

Standort Wandbeläge
Wo.A.1-A.2-A.3-B.1-B.2-B.3-C.1-C.2-C.3-D.1-D.2-D.3
Material PU.
Sämtliche Bäder und WC/Du gem. Plan.

Farbe gemäss Auswahlen Bauherrschaft. (RAL oder NCS)

282.9 Küchenrückwand

Küchenrückwand aus Glas.

Farbe nach Farbkonzept. (Höhe = 30 cm)

Keine Glasrückwand A.2-B.2-C.2-D.2

287 Baureinigung

287.0 Baureinigung

Eine einmalige Baureinigung sämtlicher Räume, Fenster und Einrichtungen.

287.1 Kanalreinigung

Eine einmalige Reinigung der Kanalisation.

29 Honorare

291 Architekt

Begleiten des Objektes während allen vier Phasen,
inkl. allen dazu benötigten Pläne, Ausschreibungen und Formulare.
- Konzept
- Baueingabe
- Ausführungsplanung
- Revisionspläne

292 Bauingenieur

Sämtliche statischen Berechnungen, Ausschreibungen, Ing. - Plänen und
Baukontrollen.

296 Spezialisten

296.0 Geometer

Sämtliche für den Bau nötigen Unterlagen.

4 Umgebung

42 Gartenanlagen

421 Gärtnerarbeiten

Umgebung

Allgemeines
Umgebungsgestaltung mit Vorplätzen, Parkplätzen usw., gemäss separatem und von den Behörden genehmigtem Umgebungsgestaltungsplan.

Terrassen
Standort Bodenbeläge
-EG: Terrassenböden Keramikplatten 60 x 60 x 2cm nach Konzept
-Dachgeschoss:Terrassenböden Keramikplatten 60 x 60 x 2cm nach Konzept

Gärtnerarbeiten
Anlegen und Gestalten der Gartenanlage:

Vorplatz/Zugangswege:Sickerverbundsteine
Rasen: Rasensaat und erster Schnitt

Hecken
Hecken entlang der Quartierstrasse.

5 Baunebenkosten und Uebergangskonten

51 Bewilligungen, Gebühren

511 Bewilligungen, Baugespann (Gebühren)

Die folgenden Leistungen werden vom GU erbracht und sind im Pauschalpreis enthalten.

Baubewilligungsgebühren
- Gemeinde
- Kanton

Anschlussgebühren für
- Kanalisation, ARA
- Wasser
- Strom
- TV (Swisscom)
- TT (Swisscom)

Diverses
- Vervielfältigungen
- Plankopien
- Dokumentation
- Versicherungen, Bauwesen und Bauherrenhaftplicht während der Bauzeit.