

Bauherrschaft ECS Einkaufscenter AG, Familie Kempf-Delacôte, Biltnerstr. 30, 8718 Schänis
Architekt / Projekt Architekturbüro Peter Jud GmbH, Oberbirgstrasse 14, 8718 Schänis
Objekt: Neubau Mehrfamilienhäuser A + B, Federigarten, 8718 Schänis

BAUBESCHRIEB

Raumprogramm

| | |
|-----------------------|--|
| <i>Tiefgarage</i> | gemeinsame Tiefgarage für die Mehrfamilienhäuser A + B, IV-Parkplätze Automatisches Garagenkipptor mit funkgesteuertem Handsender, separater Veloabstellraum |
| <i>Untergeschosse</i> | Technik, Keller, Hobbyräume, Abstellräume <i>Keller, Hobbyräume, Garage und Veloabstellraum sind kalte und feuchte Räume Jeder Eigentümer ist für sein Lagergut verantwortlich. Je nach Lagergut hat er Massnahmen wie Wärmedämmung, Beheizung, Luftentfeuchtung und eine allseitige Distanzierung des Lagergutes von 10 cm vorzunehmen</i> |
| <i>Haus A</i> | 3 x 4 1/2-Zimmer-Wohnung 1 x 3 1/2-Zimmer-Wohnung (Attika) |
| <i>Haus B</i> | 3 x 3 1/2-Zimmer-Wohnung 3 x 4 1/2-Zimmer-Wohnung |



Allgemeines

| | |
|---|---|
| <i>Baubeginn</i> | Herbst 2010 |
| <i>Baubezugsbereitschaft</i> | Dezember 2011 |
| <i>Offerte</i> | Die Offerte ist unverbindlich und freibleibend. Der Zwischenverkauf bleibt vorbehalten. Die Angaben beruhen auf dem aktuellen Stand der Bauphase Verbindlich sind die Abmachungen im Kaufvertrag |
| <i>Reservationsvertrag</i> | <u>Vorgehen</u> - Besprechung mit der Bauherrschaft - Übergabe der Wohnungsgrundrisspläne - Übergabe des definitiven Baubeschriebs - Übergabe der Sanitärliste - Übergabe der Küchenpläne - Übergabe Elektroprojekt Grundausbau - Bestimmung der Boden- und Wandbeläge - Bestimmung der Schreinerarbeiten |
| <i>Verkaufspreise</i> | Der Verkaufspreis gilt als Festpreis Enthalten sind: - schlüsselfertige Wohnung, dazugehörige Nebenräume, Landanteil und Umgebung gemäss Baubeschrieb und Plänen - vollständige Erschliessung des Grundstückes - der Bau aller Werkleitungen - sämtliche Bewilligungsgebühren, Schutzraumabgeltung - Anschlussgebühren für Kanalisation, Elektrisch, Gas, Wasser, Medien - Umgebungsarbeiten - baubedingte Versicherungsprämien - Baukreditzinsen während der Bauphase - Kosten für Grundbuchplan-Nachführung (Geometerkosten) |
| <i>Kauf- und Zahlungsabwicklung</i> | Begleichung des Kaufpreises: - Fr. 25'000.00 Anzahlung bei Unterzeichnung der Kaufzusage - Fr. 75'000.00 durch Banküberweisung bei der öffentlichen Beurkundung des Kaufvertrages - Fr. 100'000.00 durch Banküberweisung bei Rohbauvollendung Restbetrag durch Banküberweisung bei Bezugsbereitschaft der Kaufobjekte Der Käufer überreicht der Verkäuferin für den Kaufpreis ein unwiderrufliches Zahlungsver- sprechen auf den Termin der Vertragsunterzeichnung und öffentlichen Beurkundung des Kaufvertrages |
| <i>Handänderungssteuern Grundbuchgebühren</i> | werden von den Parteien je zur Hälfte übernommen |

| | |
|---------------------------|--|
| <i>Eigentumsantritt</i> | Der Eigentumsantritt erfolgt mit dem Eintrag des Kaufvertrages im Grundbuch. Der Besitzantritt mit Übergang von Nutzen und Gefahr für den Käufer findet bei Bezugsbereitschaft statt |
| <i>Fremdfinanzierung</i> | Wir können bei der Beschaffung der Hypotheken behilflich sein, selbstverständlich sind Sie aber in der Wahl Ihres Finanzinstituts absolut frei |
| <i>Garantieleistungen</i> | Die Verkäuferin leistet dem Käufer Garantie für eine sachgemässe und fachmännische Ausführung der Bauten und Einrichtungen nach den Normen des SIA sowie für die Verwendung von einwandfreien Materialien. Alle Arbeiten werden nach Vorschriften der Behörden und der zuständigen Werke ausgeführt Im weiteren tritt die Verkäuferin dem Käufer die Garantieansprüche ab, die ihr selbst auf Grund der Verträge mit den Planungsbüros, den Unternehmern, Handwerkern u. Lieferanten zustehen. <u>Garantieleistungen nach SIA</u> Offene Mängel: 2 Jahre Verdeckte Mängel: 5 Jahre Elektroapparate: 1 Jahr |
| <i>Ausbauwünsche</i> | Grundsätzlich gilt der nachfolgend beschriebene Grundausbau Sonderwünsche des Käufers, die vom Ausbaustandard und den Plänen abweichen, sind vor Ausführung in einer schriftlichen Vereinbarung, unter Festlegung der daraus erwachsenden Mehr- oder Minderkosten, zu regeln Im Besonderen kann bei folgenden Materialien / Einrichtungen mitbestimmt werden: - Sanitärapparate und Garnituren - Wand- und Bodenbeläge - Schreinerarbeiten - Innenputz an Wänden und Decken |
| <i>Vorbehalte</i> | Die Abbildungen sind provisorisch und stellen kein Vertragsdokument dar. Kleine Änderungen in der Ausführung bleiben vorbehalten. Mass- und Flächenangaben sind theoretisch Rohbaumasse und deshalb unverbindlich |

Konstruktion, Ausbau, Umgebung

| | |
|---|---|
| <i>Konstruktion</i> | Massivbauweise - Mauerwerk aus Backsteinen oder Beton Geschossdecken in armiertem Beton Zwischenwände Untergeschoss aus Kalksandstein oder Beton |
| <i>Schallschutz</i> | gemäss den Anforderungen an den Schallschutz nach der SIA-Norm 181 |
| <i>Balkonböden</i> <i>Sitzplatz</i> | Barfussdielen Zementplatten grau |
| <i>Fenster, Aussentüren</i> | Fenster in Holz-Metall, 3-fach Isolierverglasung (Glas-U-Wert 0.8 W/m ² K), Fensterbänke: ALU Aussentüren: ALU, Glas Wohnungseingangstüren: Holzwerkstoff, Stahlzargen |
| <i>Spenglerarbeiten</i> | Spenglerarbeiten in Chromstahlblech (matt), Sockelrohre in Kunststoff |
| <i>Flachdachkonstruktion</i> | Betondecke, Flachdachisolation, 2-lagige Flachdachabdichtung mit Schutzschicht (Rundkies) |
| <i>Fassade</i> <i>Wärmeschutz</i> | Wohngeschosse: Aussenwärmedämmung (Minergie) aus Polysterol-Hartschaumplatten (FCKW frei) 20 cm Das Gebäude erfüllt gemäss Wärmedämmungsnachweis die kantonalen Anforderungen gemäss Energiegesetz Grundputz und Deckputz Körnung 1.5 - 2.0 mm, Fassadenanstrich 2 x Silikonfarbe Farbgebung durch den Architekten in Übereinstimmung mit der Behörde |
| <i>Sonnenschutz</i> | Alu-Rafflamellenstoren mit Kurbelgetriebe: Fenster Alu-Rafflamellenstoren elektrisch: Fenstertüren, Hebeschiebetüre Wohnen/Essen Markisen: balkonseitig |
| <i>Elektrische</i> <i>Installationen</i> | Hauptverteilung im Untergeschoss Unterverteilungen mit Sicherungen und Schutzschaltern in den Wohnungen Alle Installationen werden unter Putz geführt (Ausnahme UG) Einbauleuchten: Entrée / Gangbereich, Küche, Bad, WC / Waschen Telefon-, Radio- und TV Anschlüsse in Wohn- und Elternschlafzimmer Gegensprechanlage mit Türfunktion zur Hauseingangstüre Multimedia-Anlage (Anschlussdosen für Telefon, TV, Radio und PC) |

| | |
|--|--|
| <i>Heizungsanlage</i> | bivalente Wärmeerzeugung mittels Luft/Wasser Wärmepumpe und Gasheizung Wärmeverteilung: Fussbodenheizung mit Einzelraumregulierung |
| <i>Lüftung</i> <i>Warmwasser</i> | kontrollierte Wohnungslüftung mit Wärmerückgewinnung Solaranlage für Warmwasser und Heizungsunterstützung |
| <i>Sanitäre Anlagen</i> | Sanitärverteilung und sämtliche Leitungen aus korrosionsbeständigen Materialien Leitungen Wohnungen: Kunststoff, unter Putz Schmutzwasserleitungen in schallhemmender Ausführung Wäscheturm mit Tumbler - Budgetpreis Fr. 4'000.00 |
| <i>Sanitärapparate</i> | <u>4 1/2-Zimmer-Wohnungen Haus A</u> Whg A1, A2, A3: Bruttopreis incl. MWST Fr. 16'500.00 Attika: verkauft <u>3 1/2-Zimmer-Wohnungen Haus B</u> Whg B1: Bruttopreis incl. MWST Fr. 14'800.00 Whg B3, B5: verkauft <u>4 1/2-Zimmer-Wohnungen Haus B</u> Whg B2, B4: Bruttopreis incl. MWST Fr. 18'000.00 Whg B6: verkauft |
| <i>Einbauküche</i> | Fronten Kunstharz belegt, mit gerundeten Kanten Schränkinneres weiss beschichtet Schubladen Stahl grau pulverbeschichtet, auf Vollauszügen mit Softstopp Sockel Kunstharz CNS-Look belegt Arbeitsfläche in Granit (Preisklasse 3) Chromstahlbecken <u>V-Zug Apparate</u> Geschirrspüler Glaskeramikkochfeld mit Dampfabzug Einbaubackofen Grosser Kühlschrank, Tiefkühlfach <u>4 1/2-Zimmer-Wohnungen Haus A</u> Whg A1, A2, A3: Nettopreis incl. MWST Fr. 23'300.00 Attika: verkauft <u>3 1/2-Zimmer-Wohnungen Haus B</u> Whg B1: Nettopreis incl. MWST Fr. 21'600.00 Whg B3, B5: verkauft <u>4 1/2-Zimmer-Wohnungen Haus B</u> Whg B2, B4: Nettopreis incl. MWST Fr. 22'800.00 Whg B6: verkauft |
| <i>Treppenhaus</i> | Boden, Treppen, Podeste: Feinsteinzeugplatten, incl. Sockel Decken + Wände: Abrieb, weiss gestrichen |
| <i>IFTanlage</i> | pro Treppenhaus ein Personenaufzug (8 Personen), rollstuhlgängig |
| <i>Gipserarbeiten innere</i> <i>Malerarbeiten</i> | Mineralischer Fertigputz, Abrieb, weiss gestrichen Decken: Weissputz, weiss gestrichen Untergeschoss: roh, weiss gestrichen |
| <i>Metallbauarbeiten</i> | Balkongeländer in Chromstahl mit Glaseinsatz (VSG) |
| <i>Schreinerarbeiten</i> | Innentüren: Zargentüren, glatt, gestrichen Fenstersimsen in allen Zimmern |
| <i>Schliessanlage</i> | Mechanische Schliessanlage - KESO |
| <i>Unterlagsböden</i> | Trittschall und Wärmeisolation mit schwimmendem Unterlagsboden |
| <i>Bodenbeläge Platten</i> | Entrée, Küche, Essen, Wohnen, Nasszellen: Keramikplatten Budgetpreis pro m ² fertig verlegt incl. sämtliche Nebenarbeiten: Fr. 100.00 (incl. MWST) |
| <i>Bodenbeläge Holz</i> | Zimmer: Riemenparkett, Eiche natur, matt versiegelt Budgetpreis pro m ² fertig verlegt incl. sämtliche Nebenarbeiten: Fr. 100.00 (incl. MWST) |
| <i>Wandbeläge Platten</i> | Nasszellen Wände: Keramikplatten bis 1.20 m hoch um Duschtasse und Badewanne: bis zur Decke Budgetpreis pro m ² fertig verlegt incl. sämtliche Nebenarbeiten: Fr. 100.00 (incl. MWST) |
| <i>Umgebung</i> | Die ganze Anlage wird begrünt, bepflanzt und mit Wegen versehen. Besucherparkplätze, Kinderspielplatz, Veloabstellplatz |