

# KURZBAUBESCHRIEB

## KONSTRUKTION

Geschossdecken, Wohnungstrennwände, Trennwände gegen Treppenhaus sowie die notwendigen Innen- und Aussenwände in Stahlbeton. Zimmertrennwände in Backsteinmauerwerk vollfugig gemauert, vorgefertigte Stahlbetonelemente für Treppenläufe, Liftschacht und Stützen. Gebäude in Massivbauweise, Fassadensystem mit Aussenwärmedämmung aus Polystyrol- und Mineralwollplatten, Deckputz mit vorgängig aufgebrachtener Grundierung in Silikonharzfarbe gestrichen und mit Biozidzusatz ausgerüstet. Wärmedämmwerte entsprechen den erhöhten Anforderungen nach kantonalen Vorschriften des Energiegesetzes und den Gestaltungsplanvorgaben sowie nach den Berechnungen SIA 380/1.

## BEDACHUNG

Flachdach extensiv begrünt und Randzonen aus Kies, Abdichtung, Wärmedämmung und Dampfsperre mit Voranstrich. Einbau von festverglasten Oblichtern in den Attikawohnungen (Anzahl und Standorte gemäss Plan).

## FENSTER/VERGLASUNGEN

Hebeschiebetüren und Flügelfenster aus Holz/Metall, Dreifach-Isolierverglasung, U-Wert gemäss Energienachweis. Die jeweilige Öffnungsart ist den Plänen zu entnehmen. Optional kann bei den Attikawohnungen eine Kaltverglasung erworben werden (der bewilligte Standort ist den Plänen zu entnehmen). Bei allen Wohnungen in den MFH A/B/C/D mit Veranda wird strassenseitig zur Mutschellenstrasse eine Kaltverglasung ausgebaut. Balkon- und Terrassenbrüstung verputzt und im oberen Teil aus Klarglas (Verbund Sicherheitsglas), Metallkonstruktion feuerverzinkt und einbrennlackiert.

## HEIZUNG/WARMWASSER

Pro Haus wird eine zentrale, emissionsfreie Heizungsanlage mit Erdsonden-Wärmepumpe inkl. Speicher für Raumheizung und

Warmwasser installiert. Das Warmwasser wird pro Gebäude mit einem Erwärmer aufbereitet und es wird eine Wasser-Enthärtungsanlage mit Ionentauscher eingebaut. Fussbodenheizung mit elektrischen Einzelraumregulierungen mittels Raumthermostaten. Jede Wohnung wird mit einer Wärmemessung für Raumheizung und Warmwasserverbrauch inkl. Fernablesung ausgerüstet.

## CHEMINÉEANLAGE

Cheminéeanlage in den Attikawohnungen (Standorte gemäss Plan und Architektenangaben). Budgetbetrag inkl. Kaminanschluss pauschal netto inkl. 7.7% MWST. CHF 8000.–.

## LÜFTUNG

Jede Wohnung wird mit einer Komfortlüftung mit Steuerungsgerät ausgerüstet. Die Lüftungsgeräte sind in den Reduits platziert. Geruchsabsaugung in Küche über Umluftdampfzug mit Aktivkohlefilter. Die Keller- und Nebenräume werden über ein zentral eingebautes Entfeuchtungsgerät mechanisch belüftet und entfeuchtet (ca. 60 % relative Feuchte). Die Autoeinstellhalle wird mechanisch be- und entlüftet.

## ELEKTROANLAGEN

Die gesamte elektrische Installation wird nach den Vorschriften des SEV und den Richtlinien des zuständigen EW erstellt. Steckdosen, Schalter, Lampenanschlüsse und LED-Einbauleuchten in üblicher Anzahl und gemäss Plan. Zukunftsorientiertes Multimedia-System für TV/Radio, Telefon und Internet. Glasfasertechnik mit Erschliessung in die Wohnung (fiber to the home, ftth) von der Swisscom AG und Glasfasertechnik bis an das Gebäude (fiber to the building, fttb) und bis in die Wohnung mit Koaxialkabel von der Cablecom. Sonnerie mit Video-Gegensprechanlage und elektrischem Türöffner.

## SANITÄRE APPARATE/ARMATUREN

Sämtliche in den Plänen enthaltenen Apparate werden in Standardausführung weiss, 1. Qualität, installiert.

In DU/WC Duschenboden gefliest im Gefälle mit Rinne, Duschtrennwand Koralle in Klarglas, Waschtisch, Spiegelschrank mit LED-Beleuchtung, Wandklosett.

In Bad/WC Badewanne, Waschtisch mit Unterbau, Spiegelschrank mit LED-Beleuchtung, Wandklosett.

In Bad/DU/WC Badewanne, Duschenboden gefliest im Gefälle mit Rinne, Duschtrennwand Koralle in Klarglas, Waschtisch mit Unterbau, Spiegelschrank mit LED-Beleuchtung, Wandklosett.

Armaturen und Garnituren in verchromter Ausführung.

In Etagenwohnungen Waschmaschine V-Zug AdoraWaschen V2000 und Wäschetrockner V-Zug AdoraTrocknen V2000. In Attikawohnungen Waschmaschine V-Zug AdoraWaschen V4000 und Wäschetrockner V-Zug AdoraTrocknen V4000; Standorte sind den entsprechenden Plänen zu entnehmen.

In den Wohnungen mit gedecktem Sitzplatz im Haus E-H sowie bei allen Attikawohnungen Haus A-H ist je 1 frostsicherer Kaltwasser-Aussenhahn vorgesehen.

## KÜCHE

Die Küchen werden in unterschiedlichen Grundrisspositionen gemäss Plandarstellung erstellt. Budgetbetrag für Etagenwohnungen CHF 23'000.– netto inkl. 7.7% MWST. Budgetbetrag für Attikawohnungen CHF 32'000.– netto inkl. 7.7% MWST.

## LAMELLENSTOREN/SONNENSCHUTZ

Leichtmetall-Lamellenstoren in allen Räumen mit Elektroantrieb. Gelenkarmmarkisen in den Etagenwohnungen mit Kurbelbetrieb und in den Attikawohnungen mit Elektroantrieb. Anzahl, Grösse und Lage gemäss Plan.

## **BODENBELÄGE**

Bodenplatten in allen Sanitärräumen inkl. Dusche, Reduit, Abstellraum Attika A-D, Geräteraum Attika, Parkett in allen anderen Räumen (Budgetbetrag inkl. Nebenarbeiten und Sockelabschluss fertig verlegt netto inkl. 7.7 % MWST. CHF 120.-/m<sup>2</sup> für Etagenwohnungen, für Attikawohnungen CHF 150.-/m<sup>2</sup>). Sitzplatz-, Balkon- und Terrassenbodenbeläge aus Feinsteinzeugplatten ca. 60 × 60 cm, Fugen offen in Splitt verlegt. Treppenhaus in Feinsteinzeug-Bodenplatten. Allgemeine Räume wie Keller/ Trocken/Neben- und Technikräume mit Zementüberzug geglättet, gestrichen und versiegelt.

## **WAND- UND DECKENBELÄGE**

In allen Wohnräumen Grundputz und Abrieb 1.5 mm an den Wänden und Weissputz an den Decken (Qualitätsstufe 3), hell gestrichen. Bei allen Fenstern ist eine in die Weissputzdecke eingelassene Vorhangschiene enthalten, bei allen Schlafzimmern jeweils eine zweite. In den Nasszellen wird ein Zementgrundputz verwendet. Wandplatten in Sanitärräumen apparateseitig bis ca. 1.20 m Höhe, in den Duschen bis an die Decke (Budgetbetrag inkl. Nebenarbeiten und Sockelabschluss, fertig verlegt netto inkl. 7.7% MWST. CHF 120.-/m<sup>2</sup> für Etagenwohnungen, für Attikawohnungen CHF 150.-/m<sup>2</sup>). Restflächen Grundputz und Abrieb hell gestrichen mit Sockelabschluss 4 cm hoch. Im Treppenhaus Grundputz und Abrieb 1.5 mm an den Wänden und Weissputz an den Decken hell gestrichen. Restliche Wände und Decken in Keller, Technik, Nebenräumen, allgemeinen Räumen und Autoeinstellhalle roh, hell gestrichen. Teilflächen der Deckenuntersichten unterhalb der Wohngebäude werden mit Wärmedämmplatten gemäss behördlichen Auflagen verkleidet.

## **SCHREINERARBEITEN**

Einbauschränk mit geschlossenem Garderobenteil, hell (Garderobe-, Putz- und Tablarabteil) mit Kunstharz belegt gemäss Planunterlagen. Wohnungsabschlussüren aus Holz-Aluminium mit Spion, Dreipunktverriegelung und Sicherheitsrosette. Liftabschlussüre in Attika als Rahmentüre frontbündig zum Streichen. Innentüren aus Stahlzargen zum Streichen mit Gummidichtungen, Türen aus Röhrenspan Kunstharz belegt.

## **AUFZUGSANLAGE**

Elektromechanische Liftanlagen für 8 Personen, rollstuhlgerecht. Direktzugang der Attikawohnungen mit Schlüsselschalter und Gästesteuerung.

## **KELLER/NEBENRÄUME/TROCKNEN**

Jeder Wohnung ist ein Kellerraum zugeordnet (der jeweilige Standort ist den Plänen zu entnehmen). Abtrennung Kellerabteile teilweise in Holzplattenrost oder Kalksandstein mit Schliesszylinder. Decken Beton roh, hell gestrichen. In Trockenraum Wäschetrockner mit Umluftbetrieb, Waschtrog und Wäscheaufhängevorrichtung.

## **AUTOEINSTELLPLÄTZE**

Direkter Zugang zur Autoeinstellhalle pro Mehrfamilienhaus. Oberfläche Autoeinstellhalle in Hartbeton 3-4 cm stark ohne besondere Anforderungen, mit leichtem Gefälle zu Rinnen oder Bodenabläufen. Wände und Decken Beton roh, hell gestrichen (teilweise Wärmedämmplatten). Parkplatzmarkierungen und -nummerierungen. Automatische Schiebetoranlage.

## **BAUREINIGUNG**

Vor Schlüsselübergabe werden sämtliche Fenster, Türen und ausgebauten Räume durch ein Reinigungsinstitut gereinigt (normale Bauschlussreinigung).

## **UMGEBUNG**

Die Gestaltung richtet sich nach dem Umgebungsplan. Sie wird durch den Planer bestimmt und kann nicht verändert werden. Die gesamte Grünfläche wird mit einer Blumenwiese, Blumenrasen, Spielrasen, Pflanzenflächen und verschiedenen Bäumen und Sträuchern bepflanzt. Der Garten-Privatbereich der EG-Wohnungen Haus E-H wird zugewiesen. Spielflächen mit vereinzelt Spielgeräten. Sammelplatz für gebührenpflichtige Abfallsäcke und für Grünabfuhr in der Einfahrt der Einstellhalle. Container-Entleerungsstelle bei der oberirdischen Zufahrt zur Einstellhalle. Entlang der westlichen Grundstücksgrenze auf dem gemeindlichen Grundstück GS 1813 wird der Stiegenbach offengelegt. Die Offenlegung dient der ökologischen Aufwertung. Parallel wird ein öffentlicher Fussweg realisiert.

## **TECHNISCHE GRUNDLAGEN**

Planunterlagen Baubewilligung Wohnüberbauung Hammergut, Zufikon, datiert vom Mai 2020. Vorkehrungen am Baugrund werden nach Angaben des Bauingenieurs getroffen. Die Gebäudehülle wird mit erhöhten Anforderungen an den Wärmeschutz gemäss Gestaltungsplanvorgaben erstellt. Die Berechnungen des Wärmeschutzes und damit zusammenhängende Massnahmen und Vorkehrungen erfolgen nach den einschlägigen SIA-Normen und Empfehlungen sowie den behördlichen Vorschriften. Bezüglich Schallschutz sind die erhöhten Anforderungen der SIA-Norm 181 «Schallschutz im Hochbau», Ausgabe 2006, massgebend. Die Ausführungen der Bauten entsprechen den behördlichen Vorschriften wie Bauamt, Feuerpolizei, Gebäudeversicherung, Gewässerschutz, Amt für Zivilschutz, SUVA usw.

## KAUFABLAUF

## BEZUG

## ALLGEMEINES

### KONDITIONEN

#### IM VERKAUFSPREIS INBEGRIFFEN

Die Verkaufspreise enthalten die fertig erstellten, bezugsbereiten Wohnungen im Grundausbau gemäss Verkaufsunterlagen und Baubeschrieb vom 5.5.2020. Darin eingeschlossen sind neben dem Landanteil auch die Vorbereitungsarbeiten, die Zufahrt, die gesamte Erschliessung mit allen Anschlussgebühren, die Umgebungsarbeiten, die Bewilligungsgebühren, Vermessungskosten, Versicherungen wie Kant. Gebäudeversicherung, Bauwesen- und Bauherrenhaftpflichtversicherung, Baukreditzinsen während der Bauzeit, alle Honorare für Bauspezialisten innerhalb des Baubeschriebs, die Kosten für die Begründung von Stockwerk- und Miteigentum, inkl. Reglementen.

#### IM VERKAUFSPREIS NICHT INBEGRIFFEN

Von der Käuferschaft separat zu bezahlen sind:

- ½ der Notariats- und Grundbuchkosten sowie die Gebühren zur Errichtung von Schuldbriefen für die geldgebende Bank des Käufers.
- Allfällige zurzeit unbekannte behördliche Gebühren und Abgaben oder Erhöhung derselben.
- Kosten für Käufer-Ausbauwünsche, inkl. den dazugehörigen anteilmässigen Kosten für Versicherung, Anschlussgebühren (Kanalisation, Elektrizität, Wasser), Helio- und Xeroxkopien von 1 % sowie das Architekten- und Bauleitungshonorar von 12% aller zusätzlichen Ausbaukosten.

### ZAHLUNGSMODUS

**Fr. 50'000.-** Anzahlung pro Wohnung gleichzeitig mit Unterzeichnung der Reservationserklärung. Danach erfolgt der Abschluss eines notariell beurkundeten Vorvertrages zu einem Kaufvertrag.

**Restkaufpreis:** Bezahlung auf den Tag der Bezugsbereitschaft, wobei der Haupt-Kaufvertrag vorgängig (einige Wochen vor Bezug) abgeschlossen wird.

### VORAUSSICHTLICHE BEZUGSTERMINE

Die Bezugstermine sind auf beiliegendem Preisblatt beschrieben. Die definitiven Bezugsdaten werden mindestens 4 Monate im Voraus schriftlich und verbindlich mitgeteilt.

### NUTZUNGSRECHTE / DIENSTBARKEITEN

Alle notwendigen Dienstbarkeiten werden durch die Verkäuferschaft geregelt und im Grundbuch eingetragen, sodass nach Bauvollendung die rechtliche Seite einwandfrei sichergestellt ist. Es sind dies vor allem Fuss- und Fahrwegrechte, diverse Nutzungsrechte sowie alle hier nicht erwähnten, aber für die Überbauung Hammergut notwendigen Dienstbarkeiten. Ebenfalls zu diesem Zeitpunkt wird das westliche Grundstück (welches auf dem Situationsplan mit Freifläche Grünzone bezeichnet ist), neu parzelliert und gemäss Revision Nutzungsplanung Siedlung/ Teilrevision Kulturland vom 6.5.2013 ins Eigentum der Gemeinde Zufikon oder dem Staat Aargau übergeben werden.

### STOCKWERKEIGENTUM / MITEIGENTUM

Pro Mehrfamilienhaus wird auf den Zeitpunkt der Kaufvertragsunterzeichnung (einige Wochen vor Bezug) je eine Stockwerkeigentümerschaft begründet sowie das entsprechende Reglement erstellt. Ebenfalls auf diesen Zeitpunkt wird das Miteigentum für die Einstellhalle sowie für die allgemeinen Teile der Umgebung (Spielflächen, Wege, Besucher-PP, unterirdische Entsorgung/oberirdische Entleerungsstelle etc.) begründet werden.

### BETRIEBSKOSTEN

Für Heizung, Allgemeinstrom, Wasser, Abwasser, Versicherungen, TV-Anschlussgebühr, Lift-Abonnement, Hauswart, Unterhalts- und Reparaturkosten, Wartungsverträge, Umgebungsarbeiten, Gebühren und Abgaben sowie Verwaltungshonorar usw. wird über die Nebenkosten einmal jährlich eine Abrechnung erstellt.

### ERNEUERUNGSFONDS

Mit Beginn des dritten Betriebsjahres wird ein Erneuerungsfonds geäufnet. Die Höhe der Beiträge wird dannzumal durch Beschluss der Stockwerkeigentümergeinschaft festgelegt. Die jährlichen Einlagen sollen in der Regel mind. 0,25 % des späteren Brandversicherungswertes des Gebäudes betragen.

### BEWIRTSCHAFTUNG

Die Abteilung Immobilienbewirtschaftung der JEGO AG übernimmt die Verwaltung und Bewirtschaftung der fertiggestellten Mehrfamilienhäuser Hammergut in Zufikon (in 2 Etappen) für zunächst 3 Jahre. Eine anschliessende Verlängerung ist möglich. Das Verwaltungshonorar richtet sich nach den üblichen Ansätzen.

### VORBEHALT

Die Verkäuferschaft kann kleinere Abweichungen vom Ausführungsbeschrieb vornehmen, sofern die Käuferschaft dadurch nicht schlechter gestellt wird. Bilder, Perspektiven, Ansichten sowie Fassadenpläne in der Verkaufsdokumentation haben lediglich schematischen/darstellerischen Charakter und geben keinen Aufschluss über Farben, Konstruktion, verwendete Materialien und anderes. Ebenso sind z.B. Farben, Materialisierung oder Bepflanzung etc. in den Visualisierungen teilweise noch nicht definitiv festgelegt und/oder von den Behörden bewilligt. Allfällige Anpassungen bleiben vorbehalten.

Stand Mai 2020