

# Verkaufsdokumentation

Neubau Mehrfamilienhaus BINE, Tastrasse in 3948 Oberems



## Kontakt:

### Bauherrschaft



Gemeinde Oberems, in 3948 Oberems  
Gemeindeverwaltung Tel. 027 932 15 33  
Moosmattenstrasse 3

### Architekt:



Adalbert Grand, Architekt B.F.A.  
Sonnenstrasse 18, 3953 Leuk-Stadt  
architektur@agrand.ch  
079 628 41 29



# **BAUBESCHRIEB**

## **Mehrfamilienhaus Bine in Oberems, Parzelle 340**



Das Mehrfamilienhaus entsteht im Dorfe Oberems in sonniger Lager.

Die Arbeiten werden nach den Normen des SIA gebaut. Den Richtlinien für behindertengerechtes Bauen und den Richtlinien für Erdbebensicherheit wurde Rechnung getragen.

Zu den Wohnungen gehört ein Keller und eine Garage, sowie 1 Aussenparkplatz. Die Eigentümer haben im weiteren Anspruch auf die Benutzung der allgemeinen Räumlichkeiten. Es stehen 2 Gäste-Parkplätze zur Verfügung.

Die Versorgung der Wohnungen mit Wasser, Strom und Telefon erfolgt über die ordentlichen Versorgungsträger. Die Ableitung der gesamten Abwasser erfolgt über das örtliche Kanalnetz.

### **Raumprogramm**

Untergeschoss	Treppenhaus/Eingang mit Lift Garagen / Keller Veloraum/Kinderwagen Technik /Abwart	
Erdgeschoss	<b>4 ½ -Zimmerwohnung</b>	BGF 137.10' m2/Nettofläche 112.10 m2
	<b>3 ½ -Zimmerwohnung</b>	BGF 115.99 m2/Nettofläche 94.00 m2
Obergeschoss	<b>4 ½ -Zimmerwohnung West</b>	BGF 137.10 m2/Nettofläche 112.00 m2 , Balkon c ½ 11.30 m2
	<b>4 ½ -Zimmerwohnung/Duplex</b>	BGF 167.87 m2/Nettonfläche 136.50, Balkon d+e ½ 13.80m2
Ausschliessliches Benutzungsrecht :		
	Aussenplatz b zu Wohnung EG West	Balkon c zu Wohnung OG West
	Aussenplatz a zu Wohnung EG Ost	Balkon d+e zu Wohnung Ost (Duplex)

## **Konstruktionen**

Die Dimensionierung für die tragenden Strukturen wird durch den Bauingenieur bestimmt.

Die Bodenplatte ist in Eisenbeton Stärke 25 cm.

Alle Aussenwände werden in Eisenbeton, 20 cm oder Backstein 18cm ausgeführt, mit Wärmedämmung 20 cm. Im Erdgeschoss und Dachgeschoss teilweise mit Holzverkleidung nach Plan. Die Betondecken haben eine Stärke von 25 cm. Decken im UG isoliert, mit 12.5 cm Tektalan (Schall- und Wärmeisolation nicht verputzt)

Die Wohnungstrennwände sind in Eisenbeton, 20 cm Stärke, ausgeführt.

Tragwände in den Wohnungen sind in Backstein ausgeführt, Stärke 15 cm. Nicht tragende Wände mit Vollgipsplatten, diverse Stärken.

Zwischenmauern UG

Armierter Beton und Zementhohlstein

## **Wohnungs- und Treppenhaustrennwände**

Eisenbetonwände, Dicke 20 cm.

## **Zimmertrennwände**

Zimmertrennwände nicht tragend; Ständerwände mit Gipsplatten, Dicke 145 mm

## **Dach**

Holz-Zimmermannskonstruktion, Sichtkonstruktion in Tanne.

Dachisolation: 22 cm Mineralwolle Flumroc auf der Dachschalung.

Dacheindeckung: Beton-Ziegel

Spenglerarbeiten Titanzinkblech

## **Fassadengestaltung**

Ausführung mit 20 cm Isolation im Bereich Holzverkleidung. Holzverkleidung Tanne oder Lärche hinterlüftet, Aussendämmung mit Verputz, 20 cm Dicke.

## **Haustechnische Anlagen**

### Heizung

Die Wärmeerzeugung für die Heizung und das Warmwasser wird mit einer Luft-Wasser-Wärmepumpe sichergestellt.

Für die Wärmeabgabe ist eine Niedertemperatur-Fussbodenheizung installiert. Alle Räume sind zusätzlich mit Raumregulierungen ausgerüstet um die passive Sonnenenergie optimal zu nutzen.

### Sanitärinstallationen

Verteilleitungen für Kalt- und Warmwasser in Optipress-Stahlrohr mit Isolationsmantel.

Anschlussleitungen in Sanipex oder gleichwertiges Produkt.

Entsorgungsleitungen in PE-Rohren Geberit.

Pro Wohnung 1 Abstellhahn für Warm- und Kaltwasser.

Badezimmer / Dusche – Tages-WC; Auswahl durch die Käufer.

Apparate gemäss Plänen und Standard-Auswahl bei der Firma SAB Steg (siehe separates Verzeichnis).  
Bei Mehrpreisen durch die vom Käufer ausgewählten Apparate müssen die Mehrpreise für die Apparatemontage auch vom Käufer übernommen werden.

### **Elektroinstallationen**

Anschluss an das öffentliche Stromnetz  
Aussenbeleuchtungen: Wege, Plätze und Hauseingänge  
Lichtanschluss, Schalter und Steckdose in jedem Raum (Grundausrüstung laut Plan)  
Sonnerie und Gegensprechanlage beim Eingang jeder Wohnung und Hauseingang  
Jeweiliger Sicherungskasten mit FI-Schutzschalter in jeder Wohnung

### **Telefonanschluss**

Telefon und TV in Wohnraum und Elternzimmer. In den übrigen Zimmern nur Leerrohre.

### **Küchen**

Einteilungen laut separatem Plan und Normelementen.  
Keramikplatten-Kochherd und Backofen, Dampfabzugshaube, Einbauspültisch,  
Geschirrwashmaschine, Kühlschrank Inhaltvolumen entsprechend der Wohnungsgrösse.

Verrechnungswert:	3 ½- Zimmerwohnung	SFr. 30'000.00
	4 ½ -Zimmerwohnung	SFr. 30'000.00

Alle Küchen müssen bei der gleichen Küchenbaufirma bezogen werden. Gestaltungswünsche kann der Käufer anbringen. Der Lieferant wird von der Bauherrschaft bestimmt.

### **Aufzug**

Rollstuhlgängiger Aufzug, Standardausführung.

### **Fussbodenkonstruktion**

Wohnungen:

Alle Räume im Wohnbereich erhalten schwimmende Unterlagsboden.

Wärme- und Trittschallisolation, je 20 mm, Total 40mm, Zementüberzug 75 mm und Gehbelag. (Platten oder Parkett).

Allgemeine Räume:

Garagen mit Gefällsüberzug, einseitig. Technik, Abwart, Veloraum mit Ueberzug und Plattenbelag. Kellerräume sind in abtalschierem Beton ausgeführt.

Treppenhaus, allg. Raum sowie Waschküche werden (schwimmend) mit Zementüberzug ausgestattet analog Wohnungen. Fertigbelag Plättli.

## **Bodenbeläge**

Zimmer	Parkett
Wohn-& Esszimmer, Entrée, Bad, Dusche, Küche	Plattenbelag
Treppenpodeste+ Treppentritte	Plattenbelag
Balkon	beschichtet, fugeloser Belag mit Epoxyharz

Verrechnungswerte pro m2 fertig verlegt → Budget für Wohnungskäufer:

Plattenbeläge: SFr. 120.00 / m2. In diesem Preis sind alle notwendigen Aufwendungen, wie Löcher, Sockel, Schlütterschienen, Silikonfugen, farbiges Ausfugen, Sichtschrote, Einzeldekor, ganze Sujets usw. enthalten.

Parkettboden: SFr. 130.-- / m2.

In diesem Preis sind alle Sockelarbeiten und notwendigen Aufwendungen/Vorbereitungsarbeiten enthalten.

## **Wandbeläge**

Bad, Dusche / Tages-WC	Plattenbelag
Küche: Wand zwischen Abdeckung und Oberschrank	Plattenbelag
Wohnen-Essen, Küche, Entrée, Zimmer, Treppenhaus	Kunststoff-Aufziehputz 1.5 mm

Verrechnungswerte pro m2:

Plattenbeläge: SFr. 120.00 / m2: Bad-Dusche / Tages-WC

Plattenbeläge: SFr. 180.00/ m2: Küchenwand zwischen Abdeckung und Oberschrank

In diesem Preis sind alle notwendigen Aufwendungen, wie Löcher, Schlütterschienen, Silikonfugen, farbiges Ausfugen, Sichtschrote, Einzeldekor, ganze Sujets usw. enthalten.

## **Innere Malerarbeiten**

Sämtliche Räume im Wohnbereich: Fertigputz (Marmoran o.ä.) 1.5 mm, 1x mit Dispersionsfarbe überstrichen.

Deckenbehandlungen: **alle** Räume im Wohnbereich und Eingang Treppenhaus erhalten Gipsdeckenputz mit einem Fertigspritzputz.

Die allgemeinen Räume erhalten einen Dispersionsanstrich auf die Betondecke (ausgenommen Nebenräume, Keller, Garage, Technik, Abwart, Veloraum).

Die Wohnungen im OG/DG sind mit Sichtkonstruktion Dachstuhl, 2 farblose Anstriche matt

## **Treppenhaus**

Boden und Treppen belegt mit Keramikplatten. Die Treppenlauf-Untersichten werden mit Dispersion weiss gestrichen. Wände mit Deckputz Marmoran, 1.5 mm Körnung, 1x mit Dispersionsfarbe überstrichen.

Geländer: Metall

## **Fenster**

IV-Fenster, Holz-Metall mit einem Drehkippsverschluss pro Raum. Schiebetüren; Hebe-Schiebetüren HAST / Glaswert 0.6 U-Wert. Farbwahl durch Bauherrschaft

### **Storen**

Als Sonnen- und Sichtschutz sind Rafflamellenstoren MV 90 (Schenker, Griesser etc). Die Bedienung erfolgt überall elektrisch.

### **Vorhangsbretter**

Die Vorhangsbretter Wohnungen im Erdgeschoss entfallen. Die Schienen werden direkt in Gips eingelassen → 2 Schienen.  
Dachgeschoss /Vorrichtung für 1 Vorhang.

### **Zimmertüren**

42 mm starke Volltüren mit Holzahnen furniert in Tanne oder Buche mit umlaufender Gummidichtung und ca. 7 mm Bodenfreiheit (Luftzirkulation)  
WC Türen -Rosetten-Garnitur (keine Zifferschlosser) .

### **Wohnungseingangstüre Ei 30**

Ausführung EI30, Brand- und Schallschutz, Dicke 52 mm, Volltüre furniert mit umlaufender Gummidichtung.

### **Hauseingangstüren**

Aluminiumtüre einbrennlackiert.

### **Einbauschränke**

In allen Wohnungen sind Einbauschränke und Garderobe beim Eingang-Korridor vorgesehen. Massgebend ist der Grundriss im Msst. 1:50 der auf Wunsch ausgehändigt wird.

Alle andern Möbelerungen sind als Einrichtungsvorschlag zu verstehen und sind im Wohnungspreis nicht inbegriffen.

### **Gemeinschaftsräume**

Velo- /Abstellraum für Kinderwagen im Untergeschoss, Abwartaum/ Maschinen für Gartenarbeiten. Boden geplättelt und Wände gestrichen Decken mit Isolation Tektalan.

### **Änderungen**

Änderungen, die behördlich auferlegt sind oder sich als technisch erforderlich oder zweckmässig erweisen sowie die Verwendung anderer, gleichwertiger Materialien, Gegenstände oder Einrichtungen, bleiben vorbehalten.

### **Spezialwünsche**

Spezialwünsche der Käufer können berücksichtigt werden, sofern sie die Bauausführung nicht beeinträchtigen und der Bauleitung rechtzeitig mitgeteilt werden. Evt. Mehrleistungen/ Mehrpreise für Sonderwünsche gehen zu Lasten des Käufers.

## **Vorbehalt**

Der vorliegende Baubeschrieb kann aus gesetzlichen, technischen oder planerischen Gründen geändert werden und steht in der Priorität den Ausführungs- und Detailplänen nach. Diese können beim Architekten eingesehen bzw. eiverlangt werden.

## **Anmerkungen**

Die Farben der vorgeschriebenen Materialien der Innenausstattung können ausgewählt werden, wenn sie der Bauleitung rechtzeitig mitgeteilt werden und die Bauausführung nicht beeinträchtigen.

Für die Fassadengestaltung inkl. Farbauswahl und Holzverkleidung ist die Bauherrschaft zuständig.

Die in den Plänen eingezeichneten Möbel usw., welche im Baubeschrieb nicht vermerkt sind, gelten als Einteilungsvorschlag und sind in den Preisen nicht inbegriffen. Alle auf den Plänen angegebenen Masse sind approximativ und Rohmasse.

Die Käufer akzeptieren die von der Bauherrschaft bestimmten Handwerker und deren Garantieleistungen.

Die durch die Bauherrschaft abgeschlossenen Versicherungen werden durch die Käufer übernommen.

Oberems/Leuk, 17. April 2024

## **Bauherrschaft :**

### **MFH BINE in Oberems**

Gemeinde Oberems, Moosmattenstrasse 3  
3948 Oberems

Kontakt: Gemeindeverwaltung  
027 932 15 33

## **Architekt:**

Adalbert Grand, Architekt B.F.A.  
Sonnenstrasse 18, 3953 Leuk-Stadt

079 628 41 29/ Anfragen per Email: [architektur@agrand.ch](mailto:architektur@agrand.ch)





**Situation**

**Neubau Mehrfamilienhaus Bine,**

Parzelle Nr. 340 in 3948 Oberems

Gemeinde Oberems, Moosmattenstrasse 3 in 3952 Oberems

Ribana Borter, Gemeinde-Vizepräsidentin

ribana.borter@oberems.ch  
079 580 82 80

Projekt Nr. 390 • gez. CE • Mst. 1:250 • Datum - 02.05.2024 • Rev.



Architektur

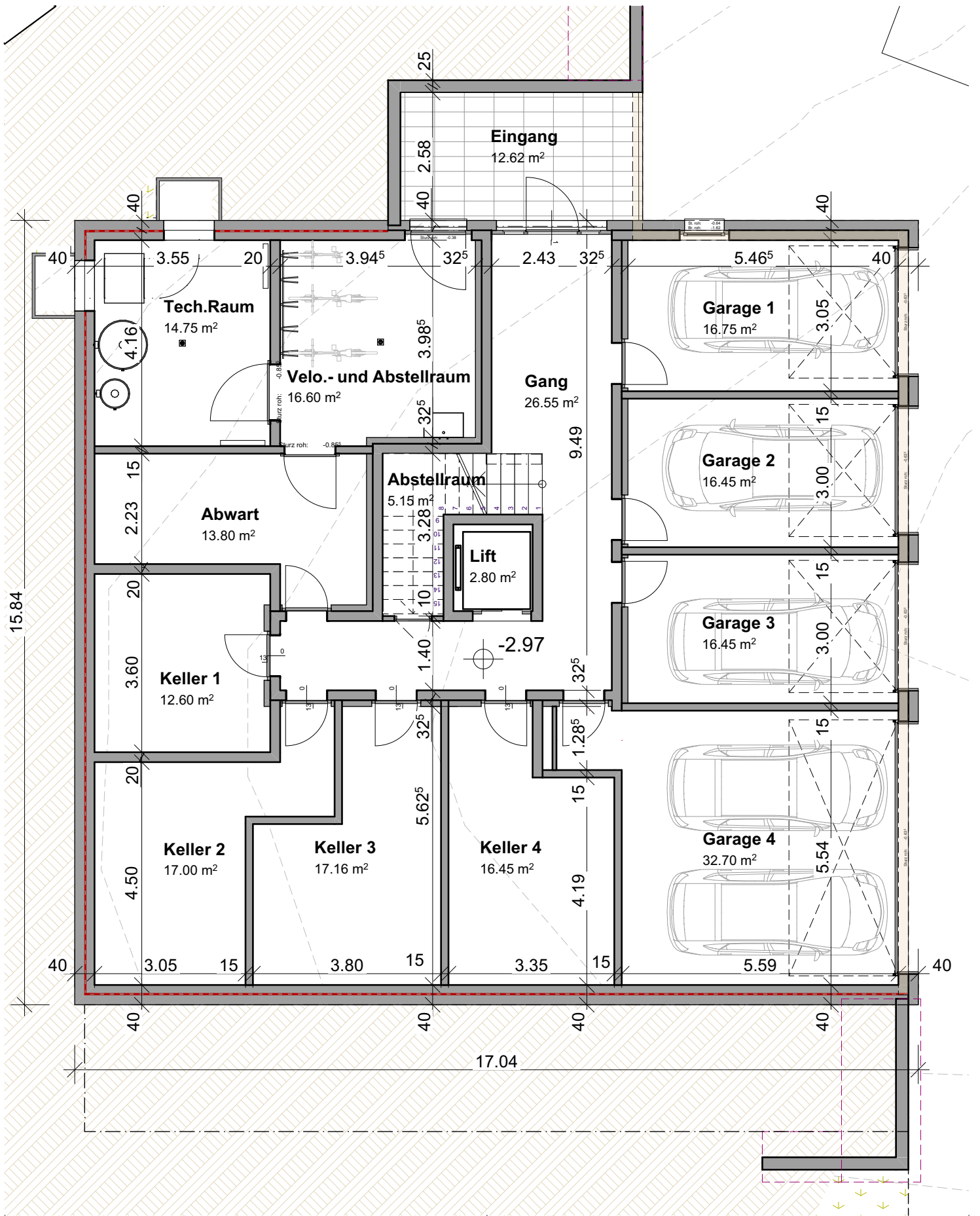
GRAND ADALBERT

3953 Leuk-Stadt

Architekt B.F.A.  
Sonnenstrasse 18  
architektur@agrand.ch

Tel 027 473 23 46  
Nat 079 628 41 29





## Untergeschoss

## Neubau **Mehrfamilienhaus Bine,**

Parzelle Nr. 340 in 3948 Oberems

Gemeinde Oberems, Moosmattenstrasse 3 in 3952 Oberems

Ribana Bortler, Gemeinde-Vizepräsidentin

ribana.bortler@oberems.ch  
079 580 82 80

Projekt Nr. 390 • gez. CE • Mst. 1:100 • Datum - 02.05.2024 • Rev.



Architektur

Architekt B.F.A.  
Somnenstrasse 18  
architektur@agrand.ch

GRAND ADALBERT

3953 Leuk-Stadt

Tel 027 473 23 46

Nat 079 628 41 29



## Erdgeschoss

## Neubau Mehrfamilienhaus Bine,

Parzelle Nr. 340 in 3948 Oberems

Gemeinde Oberems, Moosmattenstrasse 3 in 3952 Oberems

Ribana Bortler, Gemeinde-Vizepräsidentin

ribana.bortler@oberems.ch  
079 580 82 80



Architektur

GRAND ADALBERT

3953 Leuk-Stadt

Projekt Nr. 390 • gez. CE • Mst. 1:100 • Datum - 02.05.2024 • Rev.

Architekt B.F.A.  
Sonnenstrasse 18  
architektur@agrand.ch

Tel 027 473 23 46  
Nat 079 628 41 29



**4 1/2 Zimmerwohnung**

Bruttofläche	137.10 m <sup>2</sup>
Balkon 1/2	11.30 m <sup>2</sup>

**4 1/2 Zimmerwohnung / Duplex**

Bruttofläche (1. OG und DG)	167.87 m <sup>2</sup>
Balkon 1/2 (1. OG und DG)	13.80 m <sup>2</sup>



## 1. Obergeschoss

## Neubau Mehrfamilienhaus Bine,

Parzelle Nr. 340 in 3948 Oberems

Gemeinde Oberems, Moosmattenstrasse 3 in 3952 Oberems

Ribana Bortler, Gemeinde-Vizepräsidentin

ribana.bortler@oberems.ch  
079 580 82 80



Architektur

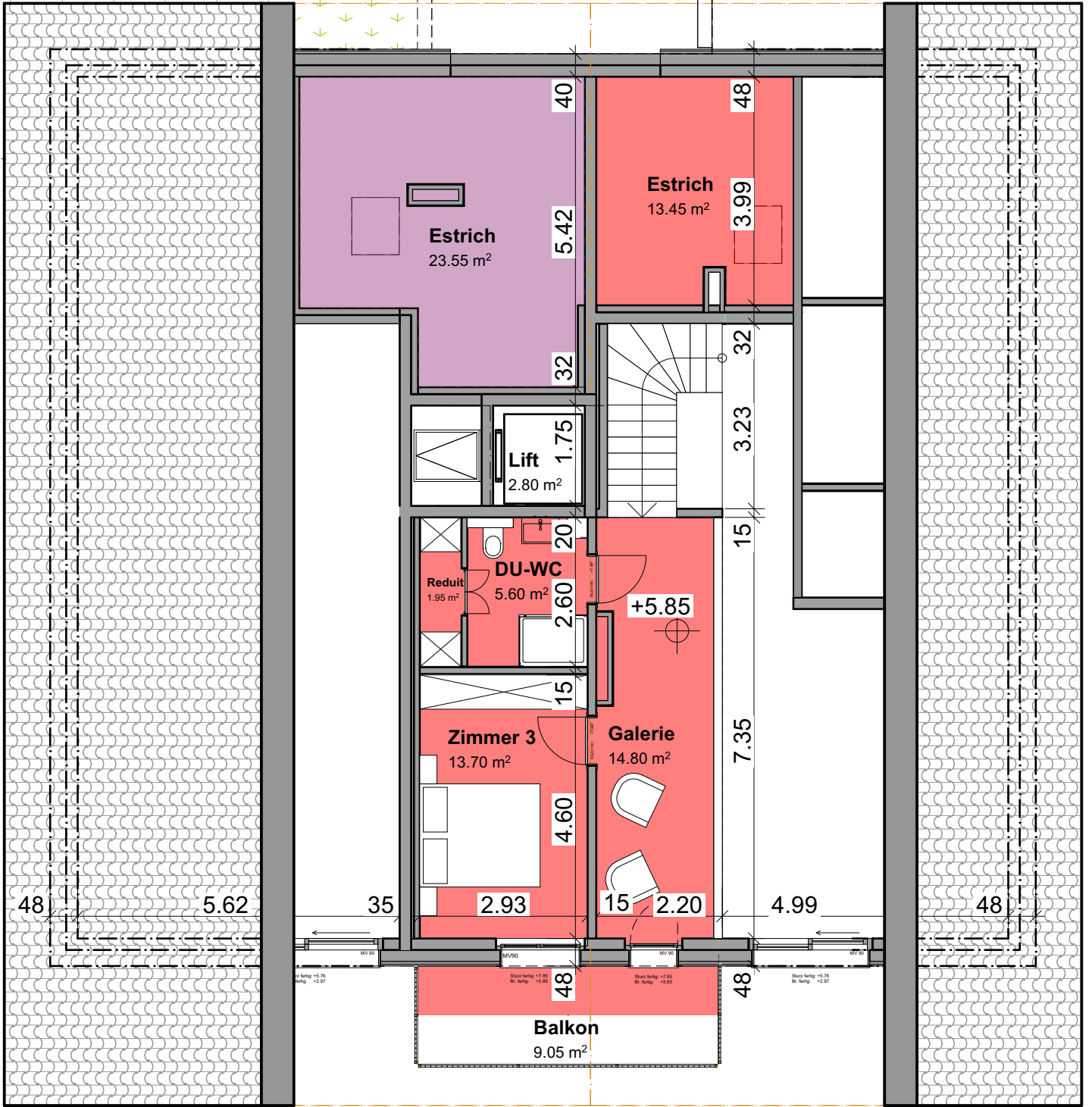
GRAND ADALBERT

3953 Leuk-Stadt

Projekt Nr. 390 • gez. CE • Mst. 1:100 • Datum - 02.05.2024 • Rev.

Architekt B.F.A.  
Sonnenstrasse 18  
architektur@agrand.ch

Tel 027 473 23 46  
Nat 079 628 41 29



## Dachgeschoss

## Neubau **Mehrfamilienhaus Bine**,

Parzelle Nr. 340 in 3948 Oberems

Gemeinde Oberems, Moosmattenstrasse 3 in 3952 Oberems

Ribana Borter, Gemeinde-Vizepräsidentin

ribana.borter@oberems.ch  
079 580 82 80

Projekt Nr. 390 • gez. CE • Mst. 1:100 • Datum - 02.05.2024 • Rev.



Architektur

GRAND ADALBERT

3953 Leuk-Stadt

Architekt B.F.A.  
Sonnenstrasse 18  
architektur@agrund.ch

Tel 027 473 23 46  
Nat 079 628 41 29