Wohnen Am Kempener Feld
Krefeld-Hüls • Leidener Straße

Bau- und Leistungsbeschreibung

TYP Einfamiliendoppelhaushälfte mit Satteldach
Stand: November 2018
Verkäufer: Novaform Deutschland GmbH, Holzstraße 8 in 40221 Düsseldorf-Hafen

Vorbemerkung

Die Bauausführung unserer Häuser erfolgt konventionell in handwerksgerechter Bauweise nach den gültigen DIN-Normen und den anerkannten Regeln der Technik. Alle Haustypen werden nach der neuesten Energieeinsparverordnung (EnEV) 2014 / ab 2016 Standard KFW 55 erstellt. Im Rahmen unseres Qualitätsmanagements werden bei allen Häusern eine Luftdichtigkeitsprüfung (Blower-Door-Test) sowie ein 5-Phasen-Check durch den TÜV Rheinland (siehe separaten Leistungsumfang) durchgeführt. Mit Fertigstellung erhält der Erwerber einen Energiepass des Hauses.

Grundlagen

Diese Baubeschreibung ist Vertragsbestandteil und wird als Anlage dem Notarvertrag beigefügt. Bei Widersprüchen zwischen den Vertragsbestandteilen gelten der Bauauftrag, die genehmigten Zeichnungen und die genehmigte Statik mit Wärmeschutzberechnung.

Planung

Novaform erstellt den Bauantrag mit allen erforderlichen Bauzeichnungen, dem amtlichen Lageplan, der Entwässerungsplanung sowie allen notwendigen Berechnungen einschließlich der erforderlichen Statik und der Werkplanung. Folgende Vermessungsleistungen werden durch die Firma Novaform erbracht: Amtlicher Lageplan, Grob- und Feinabsteckung. Die Gebäudeeinmessung ist durch den Erwerber zu leisten.

Bauleitung

Vor und während der gesamten Bauzeit ist die Bauleitung Ansprechpartner für den Erwerber. Der Bauleiter koordiniert die beauftragten Handwerksbetriebe, führt Gütekontrollen durch, überwacht die Ausführung der einzelnen Gewerke während der gesamten Bauzeit und wird die abschließende Übergabe an den Erwerber begleiten.

Baustelleneinrichtung

Während der gesamten Bauzeit wird die Baustelle mit den erforderlichen Einrichtungen wie Gerüste, Bauzaun, Baustellentoilette, Bauwasser und Baustrom durch die Novaform ausgestattet.

Erdarbeiten

Der Mutterboden wird bis zu einer Stärke von 30 cm abgetragen und, soweit möglich und erforderlich, auf dem Grundstück zwischengelagert. Die Baugrube wird ausgehoben und das Material zur Wiederverfüllung ebenfalls gelagert, überschüssiger Boden wird abgefahren. Die Arbeitsräume werden nach Herstellung des Kellergeschosses mit versickerungsfähigem Material fachgerecht verfüllt. Nach Fertigstellung des Gebäudes erfolgt das maschinelle Grobplanum des Oberbodens in Anpassung an das natürliche Gefälle bzw. Geländeoberfläche auf dem Grundstück. Soweit notwendig, wird hierzu Oberboden in ortsüblicher Qualität angeliefert und aufgebracht. Die Erstellung der Gartenanlage, Grundstückseinfassungen mit Winkelsteinen etc. und Umzäunung ist nicht im Kaufpreis enthalten.

Maurer- und Betonarbeiten

Die Bodenplatte aus Stahlbeton hat eine Stärke von mindestens 25 cm und wird aus WU Beton in der Güte C25/30 erstellt. Unter der Bodenplatte wird vorher eine druckfeste Perimeterdämmung verlegt, die wiederum auf einer Sauberkeitsschicht liegt.

In die Bodenplatte wird entsprechend der DIN 18014 der Fundamenterder mit eingegossen, der in Verbindung mit dem im Erdreich verlegten Ringerder den geforderten Überspannungsschutz bietet. Alle Außenwände des Kellergeschosses werden ebenfalls in WU Beton großflächig geschalt oder als Betonsandwichelement erstellt. Bewehrung und Dimensionierung aller Betonbauteile entsprechend der statischen Berechnung. Zwischen Bodenplatte und Kelleraußenwand sowie zwischen den Schalungsabschnitten der Kelleraußenwände wird ein Fugenblech oder Fugenband zur optimierten Dichtigkeit eingebracht. Alle Fugen und fertigungsbedingten Durchdringungen werden zusätzlich außenseitig abgedichtet. Die Kelleraußenwände werden allseitig mit einer Perimeterdämmung bekleidet.

Alle tragenden Wände werden massiv gemäß den statischen Erfordernissen in Kalksand-Plansteinen ausgeführt, die Trennwand der Kellerdiele erhält zusätzlich eine Dämmung. Die Gebäudetrennwand zwischen den Doppelhaushälften wird als 2-schalige Wand mit dazwischen eingebrachter Dämmlage zur Optimierung des Schallschutzes ausgeführt. Die nichttragenden Innenwände werden ebenfalls massiv, aber aus Gips- oder Gasbeton-Plansteinen in ca. 10 cm Stärke erstellt. Installationsschächte und Abkofferungen werden in Trockenbauweise mit doppelter Beplankung und Schalldämmung erstellt.

Die Außenwände erhalten ein Wärmedämmverbundsystem nach Vorgabe der Wärmebedarfsberechnung. Ein Wärmedämmverbundsystem setzt sich aus mehreren Bestandteilen zusammen, die aufeinander abgestimmt werden. Die Wärmedämmplatten bestehen aus Polystyrol und werden mit Klebemörtel auf dem Mauerwerk fixiert, teilweise zusätzlich gedübelt. Auf die Dämmplatten wird ein Unterputz aufgetragen, in den ein Armierungsgewebe eingebettet wird. Als letzte Schicht wird ein durchgefärbter heller Oberputz mit einer 3 mm Kornstruktur als Schlussbeschichtung aufgetragen. Die Fassade wird im Sockelbereich farblich in Dunkelgrau und mit glatter, wasserabweisender Oberfläche versehen.

Weiterhin kann die Fassade nach Vorgabe des Architekten Fassadenelemente aus anderen Materialien wie Holz oder farblich abgesetzte Flächen erhalten. Änderungen der Gestaltung durch den Erwerber sind nicht möglich.

Alle waagerechten Decken werden als Ort-Betondecken oder als Filigran-Fertigteildecken für das Keller-, Erd- und Obergeschoss, Dicke gemäß statischer Berechnung, hergestellt.

Zimmerarbeiten / Dachstuhl

Der Dachstuhl wird in Nadelholz KVH der Güteklasse II gemäß DIN 1052 erstellt. Das Bauholz ist nach DIN 68800 unbehandelt. Die Dachkonstruktion wird fachgerecht gefügt und mit den erforderlichen Verbindungsmitteln mit der Betondecke des Dachgeschosses verbunden. Die Dimension der Holzbauteile entspricht den statischen Erfordernissen. Die Dachüberstände betragen an den Giebelseiten ca. 25 cm und an den Traufseiten ca. 40 cm. Diese werden mit Profilbrettern mit Nut- und Feder aus Fichte/Tanne verkleidet und weiß lasiert.

Dachdecker-, Abdichtungs- und Klempnerarbeiten

Die Dacheindeckung erfolgt mit Markenqualitätsbetondachsteinen in Schwarz oder Anthrazit des Herstellers Braas (Harzer Pfanne) oder der Firma Nelskamp (Sigma Pfanne) mit 30-jähriger Herstellergarantie. Die Unterkonstruktion sämtlicher Steildachflächen wird mit imprägnierter Traglattung und Konterlattung (belüftet) ausgeführt. Zwischen Sparren und Lattung wird eine diffusionsoffene Unterspannbahn verlegt, die eine Volldämmung des Daches ermöglicht. Die Firststeine werden als Lüfterfirst mit Firstelementen oder Firstbändern trocken verlegt.

Die Dachsteine werden nach Vorschrift und Erfordernis verklammert. Soweit Flachdachflächen z.B. an Dachgauben ausgeführt werden, erhalten diese eine bituminöse Abdichtung mit Splittbeschichtung. Die Dachflächenfenster als Velux 5 Star GGU mit Doppelverglasung werden mit Eindeckrahmen eingebaut. Das große Dachflächenfenster im Studio wird als Notausstiegsfenster mit einer Brüstungshöhe von maximal 1,20 m eingebaut. Vor diesem Fenster wird außen in der Dachfläche ein Standrost montiert. Die Fenster haben innenseitig eine weiße Kunststoffoberfläche. Die Dachentwässerung erfolgt über eine vorgehängte, halbrunde Titan-Zink-Dachrinne mit Einhangblechen. Die Regenfallrohre ebenfalls aus Titanzink.

Fenster / Haustüranlage

Fenster

Alle Fenster und Fenster-Türanlagen werden in Lage und Größe entsprechend der Planung eingebaut und bestehen aus einem 6-Kammer-Kunststoffprofil des Herstellers VEKA oder gleichwertig. Die Fensterprofile sind innen weiß, außen grau, und werden mit 3-fach-Isolierverglasung gemäß der Wärmeschutzanforderung ausgestattet. Alle Fenster der Fassaden werden in der Widerstandsklasse RC 2 N ohne Prüfzeugnis ausgeführt. Die beweglichen Fensterflügel werden mit abschließbaren Griffoliven mit Einhandbedienung ausgerüstet.

Die Montage der Fenster, inklusive der inneren und äußeren Anschlüsse an das Bauwerk, erfolgt nach den geltenden DIN-Vorschriften entsprechend der RAL-Richtlinien.

Die Terrassentüranlage wird gemäß Zeichnung erstellt und als Stulptüranlage mit zwei Türflügeln (1 x Dreh-Kipp, 1x Dreh) geliefert. Die Seitenteile links und rechts der Türanlage werden Festelemente.

Alle weiteren zweiflügeligen Fenster werden ebenfalls als Stulp-Anlagen mit zwei Fensterflügeln (1x Dreh-Kipp, 1x Dreh) geliefert. Jedes Fenster erhält graue Außenfensterbänke aus pulverbeschichtetem oder einbrennlackiertem Aluminiumblech (Anti-Dröhn-Beschichtung), die in das WDVS eingebunden werden.

Die bodentiefen Fenster-Türanlagen im Erdgeschoss zur Terrasse erhält eine Außenfensterbänke aus Naturstein gemäß den vorgelegten Mustern.

Alle Fensterelemente mit reduzierten Brüstungshöhen im Ober- und Dachgeschoss erhalten Verbund-Sicherheitsverglasung (VSG) im unteren Glaselement als Absturzsicherung. Die Verglasung im Gäste–WC und im Bad im 1. OG wird in „durchblickhemmendem“ Satinatoglas ausgeführt. Kellerfenster als Wärmeschutzfenster mit Kippflügel, Lichtschacht als Kunststofffertigteil mit Gitterost und Aufhebelschutz.

Haustüranlage

Eingangstür mit Aluminiumrahmen und Glasfüllung

1 festes Seitenteil (Satinato/VSG–Verglasung) gem. Zeichnung

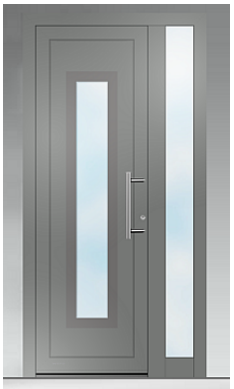
Haustürfüllung gem. Zeichnung

3-fach-Verriegelung

3 Türbänder 2-teilig verstellbar

PZ–Schloss mit 3 Schlüsseln

Edelstahlgriff, Stange 50 cm mit Edelstahlrosette



Putz und Trockenausbau

Innenwände aus gemauerten Kalksandsteinen werden vom Erdgeschoss bis zur Dachspitze sowie in der Kellerdiele mit einem einlagigen Gips-MP-Putz, Oberflächen geglättet, beschichtet. Innenwände aus Gipsdielen und Trockenbauwände werden entsprechend gespachtelt. Die Betondeckenflächen der Kellerdiele, des Erdgeschosses und des Obergeschosses werden an den Nahtstellen gespachtelt, sodass insgesamt eine Oberflächenqualität in Q 2 (tapezierfähig) entsteht. Die Dachfläche wird mit einer Zwischensparrendämmung aus Mineralfaser nach den Anforderungen der Energieeinsparverordnung wärmegedämmt und mit einer Dampfsperre gemäß der Herstellerrichtlinien nach innen hin abgedichtet. Anschlüsse an angrenzende Bauteile und Nähte werden geklebt. Die Dachschrägen werden in Gipskarton, Oberflächenqualität Q2 ausgeführt. An den Stoßfugen zwischen aufgehendem Mauerwerk und verkleidete Dachfläche kann es zu Setzrissen kommen, welches keinen Mangel darstellt. Diese Risse sind im Rahmen von Renovierungsarbeiten nachzubessern.

Heizungsanlage

Es kommt ein Gas-Brennwert-Kompaktgerät Vitodens 343-F zur Ausführung (Fabrikat Viessmann), welches bereits ab Werk für den direkten Anschluss einer Solaranlage vorbereitet ist. In Kombination mit einer Solarthermie–Anlage Vitosol (Fabrikat Viessmann) und dem integrierten Edelstahl-Speicher-Wassererwärmer mit 220 l Inhalt wird die Warmwasseraufbereitung realisiert. Das Solarregelungsmodul ist bereits eingebaut und wird über die Regelung des Gas-Brennwert-Kompaktgeräts angesteuert.

Das Gas-Brennwert-Kompaktgerät bietet mit dem MatriX-Plus Gasbrenner und der Inox-Radial-Heizfläche aus Edelstahl Spitzentechnik für Energieeffizienz und langfristig hohen Wärme- und Trinkwasserkomfort. Die Lambda Pro Plus Verbrennungsregelung und die drehzahlgeregelte Hocheffizienz-Umwälzpumpe sorgen für einen dauerhaft hohen Wirkungsgrad, zuverlässigen Betrieb und geringen Stromverbrauch. Der Vitodens 343-F ist mit einer integrierten Sensorik ausgestattet, die den Betrieb ohne zusätzliche Maßnahmen zur Sicherstellung eines Mindestvolumenstroms erlaubt.

Die Beheizung erfolgt in allen Wohnräumen durch eine **Fußbodenheizung.** Die Steuerung der Heizungsanlage erfolgt über Außentemperaturfühler und in den einzelnen Räumen über Raumthermostate. Im OG Bad wird zusätzlich ein Handtuchheizkörper montiert, der Kellerflur erhält einen Heizkörper.

Sanitärinstallation

Abwasserleitungen sind aus Kunststoff. Die Frischwasserleitungen werden ebenfalls in Kunststoff ausgeführt. Werden Entwässerungsleitungen ober- oder unterhalb von den Geschossdecken der Wohnräume zum Installationsschacht geführt, so sind diese Leitungen sichtbar verkleidet. Dadurch kann die Wohnfläche geringfügig verkleinert werden, was in der Aufstellung der Wohnfläche nicht berücksichtigt wird. Im Keller werden die Leitungen, außer in der Kellerdiele, nicht verkleidet. Die Positionierung und die genaue Stückzahl der Einrichtungsgegenstände sind den Bauzeichnungen zu entnehmen und sind von der jeweiligen Planung abhängig.

Einrichtungsgegenstände Bad

WC-Anlage

Farbe	Weiß
Art	Tief
Ausf.	Wandhängend
Fabr./Typ	Renova Nr. 1 Plan

WC-Sitz

Farbe	Weiß mit Edelstahl-Scharnieren
Fabr./Typ	Renova 1 Plan mit Absenkautomatik Softclose

Waschtischanlage Bad

Farbe	Weiß
Größe	ca. 600 x 480 mm
Fabr./Typ	Keramag iCon
Sonstiges	Mit Unterschrank, eine Schublade, o. Innenauszug

Waschtischarmatur

Ausf.	Messing verchromt
Fabr./Typ	Grohe Lineare S Size

Handtuchhalter

Farbe	Weiß
Größe	Breite 40 cm, Höhe 121,50 cm
Fabr./Typ	HSK Badheizkörper

Wanne

Körperform-Badewanne	Weiß
Nutzinhalt	155 l
Größe	170 cm x 75 cm x 46,3 cm
Fabr./Typ	Ideal Standard, Duo Badewanne
Sonstiges	zwei Rückenschrägen

Wannenbatterie

Art	Einhebelmischbatterie
Ausf.	Messing verchromt
Fabr./Typ	Grohe Linear
	Wannenarmatur
	mit Brauseschlauch

Duschtasse

Farbe	Weiß
Ausf.	Sanitäracryl
Größe	Ca. 900 x 900 x 45 mm
Fabr./Typ	Ideal Standard, Ultra Flat

Brausemischer

Art	Einhebelmischbatterie up.
Ausf.	Messing verchromt
Fabr./Typ	Grohe Linear

Brausestange und Brausekopf

Fabr./Typ	Hansgrohe Raindance Unica
Ausf.	

Einrichtungsgegenstände Gäste WC

WC-Anlage

Farbe	Weiß
Art	Tief
Ausf.	Wandhängend
Fabr./Typ	Renova Nr. 1 Plan

WC-Sitz

Farbe	weiß mit Edelstahl-Scharnieren
Fabr./Typ	Renova 1 Plan mit Absenkautomatik Softclose

Waschtischanlage

Farbe	Weiß
Größe	ca. 450 mm
Fabr./Typ	Keramag
	Smyle

Waschtischarmatur

Ausf.	Messing verchromt
Fabr./Typ	Grohe Linear XS-Size

Warmwasserversorgung

Die Warmwasserversorgung, in den Bädern und der Küche erfolgt zentral über den im Heizungsraum platzierten Speicher mit ca. 220 Liter Warmwasservorhaltung.

Sonstiges

Im Keller ein Kaltwasseranschluss, Ausgussbecken und ein Hebefix für die Waschmaschine. Die Küche erhält einen Abwasseranschluss sowie ein Eckventil für Kalt- und Warmwasseranschluss. Die Küchenarmatur ist nicht Bestandteil der Leistung. An der Terrasse wird eine Außenzapfstelle montiert.

Lüftung

Die Aufenthaltsräume können sofern nach haustechnischer Planung oder behördlicher Vorgabe erforderlich mit schallgedämmten Außenwandlüfter der Firma Viessmann Typ Vitovent 100-D ausgestattet werden.

Elektroinstallation

Zählerschrank mit Verteilung gem. VDE Vorschriften und TAB (Technische Anschlussbedingungen) der zuständigen Energieversorger. Abdeckungen der Schalter und Steckdosen in reinweiß Gira Standard 55 oder gleichwertig. Die Heizungsanlage, Heizungsregelung und der Außenfühler werden elektrisch angeschlossen.

Im Eingangsbereich wird ein von innen schaltbarer Anschluss für eine Außenbrennstelle installiert. Die Erdung und Installation werden nach VDE-Vorschrift ausgeführt. Alle Leitungen werden in den Wohnräumen und der Kellerdiele unter Putz installiert. In den Kellerräumen als Feuchtraumkabel auf den Wänden installiert.

Ausführung beispielhaft in Abhängigkeit der Grundrissplanung:

Keller 1

1 Ausschaltung auf 1 Deckenbrennstelle
2 Einfachsteckdosen / 1 Doppelsteckdose

HA / HWR

1 Ausschaltung auf 1 Deckenbrennstelle
2 Einfachsteckdosen / 1 Doppelsteckdose
1 Steckdose mit separater Zuleitung für Waschmaschine
1 Steckdose mit separater Zuleitung für Trockner
1 Anschluss Heizungsanlage

Keller Flur

1 Wechselschaltung auf 1 Deckenbrennstelle
1 Einfachsteckdose

Diele EG / 1. OG

1 Ausschaltung auf 1 Außenwandbrennstelle
1 Wechselschaltung auf 1 Deckenbrennstelle
2 Einfachsteckdosen
1 Klingelanlage mit Gong (nur im EG)
1 Leerrohranschluss für Netzwerktechnik (EG und 1. OG)

WC

1 Ausschaltung auf 1 Deckenbrennstelle
1 Einfachsteckdose

Wohnen / Essen

2 Ausschaltungen auf 2 Deckenbrennstellen
1 Wechselschaltung auf 1 Deckenbrennstelle
4 Einfachsteckdosen / 3 Doppelsteckdosen
1 Telefonleerrohranschluss
1 Antennenleerohranschluss / Leerrohranschluss für Netzwerktechnik

Treppenaufgang

1 Wechselschaltung auf 1 Wandbrennstelle

Küche

1 Ausschaltung auf 1 Deckenbrennstelle
1 Ausschaltung auf eine Küchenarbeitsplattenbeleuchtung
2 Einfachsteckdosen / 3 Doppelsteckdosen
1 Steckdose mit separater Zuleitung für Spülmaschine
1 Steckdose mit separater Zuleitung für eine Kühl-Gefrierkombination
1 Steckdose mit separater Zuleitung für eine Mikrowelle
1 Anschlussdose 400 V mit separater Zuleitung für E-Herd

Terrasse

1 Ausschaltung auf 1 Außenwandbrennstelle
1 Aus- und Kontrollschaltung auf 1 Einfachsteckdose (spritzwassergeschützt)

Schlafen

1 Wechselschaltung auf 1 Deckenbrennstelle
2 Einfachsteckdosen / 3 Doppelsteckdosen
1 Telefonleerrohrdose
1 Antennenleerrohranschluss / Leerrohranschluss für Netzwerktechnik

Bad

1 Ausschaltung auf 1 Deckenbrennstelle
1 Ausschaltung auf 1 Wandbrennstelle
2 Doppelsteckdosen

Kind

1 Ausschaltung auf 1 Deckenbrennstelle

2 Einfachsteckdosen / 2 Doppelsteckdosen

1 Telefonleerrohrdose

1 Antennenleerrohranschluss / Leerrohranschluss für Netzwerktechnik

Studio

1 Ausschaltung mit einer Brennstelle
2 Einfachsteckdosen / 2 Doppelsteckdosen
1 Antennenleerrohranschluss / Leerrohranschluss für Netzwerktechnik

Sonstiges

Die Leerrohranschlüsse werden bis in den Hausanschlussraum verlegt. Die Verkabelung ist durch den Erwerber nach Bedarf in Eigenleistung zu erbringen. Alle Rollladen erhalten einen elektrischen Anschluss und sind über Wippenschalter zu bedienen. Rauchmelder werden in den Dielen, in den Schlafräumen sowie im Studio installiert.

Estricharbeiten

Alle Fußböden der Wohngeschosse erhalten einen schwimmenden Zementestrich mit Trittschall- bzw. Wärmedämmung entsprechend der DIN. Im Keller wird Verbundestrich verlegt. Die Trockenzeit des Estrichs kann je nach Jahreszeit und Witterung sehr unterschiedlich sein. Für das Verlegen des Bodenbelags ist eine Feuchtigkeitsmessung zwingend erforderlich. Für die Trocknung des Estrichs bis zur möglichen Aufheizung sind mind. 6 Wochen vorgesehen.

Fliesenarbeiten

Preisbasis Bodenfliesen Feinsteinzeug 30,00 €/m² (inkl. MwSt.)
Preisbasis Wandfliesen Feinsteinzeug 30,00 €/m² (inkl. MwSt.)

Die Plattenverlegung in den Größen 30/30 cm oder 30/60 cm ist im Standard enthalten.
Die Fliesenarbeiten beinhalten alle erforderlichen Abdichtungen.

Wandfliesen

Im Bad wird im Nassbereich der Dusche bis ca. 2,40 m Höhe gefliest. Ansonsten werden die Fliesen auf Höhe der Vorwandinstallation von ca. 1,20 cm verlegt. Im WC werden die Fliesen umlaufend in ca. 1,20 m Höhe verlegt. Alle Wandflächen im Spritzbereich werden mit einer Flüssigabdichtung vor dem Verlegen der Fliesen vorbereitet. Die Badewanne wird eingemauert und erhält an den Seitenwänden ebenfalls Fliesenbelag.

Bodenfliesen

In der Diele im Erdgeschoss, Küche, Bad und Gäste-WC werden Bodenfliesen verlegt. Die Räume Diele Erdgeschoss und Küche erhalten zusätzlich eine umlaufende Sockelfliese aus dem Material der Bodenfliese. Sämtliche Fliesen werden in Dünnbettmörtel angesetzt und die Fugen in Zementgrau verfugt. Die Anschlussfugen zwischen Sockel- und Fußbodenfliesen werden elastisch versiegelt. Bei diesen Bewegungsfugen (Silikonfugen) handelt es sich um reine Wartungsfugen und diese unterliegen nicht der Gewährleistung!
In den Bädern wird der Boden vor dem Verlegen der Fliesen vollflächig mit Flüssigabdichtung vorbereitet.

Fensterbänke

Die Innenfensterbänke aus Granit oder Kunststein gemäß den vorgelegten Mustern und je nach Funktionsfähigkeit mit feingeschliffener oder rauer Oberfläche oder gleichwertig.

Innentüren

Glattgesperrte Türblätter in Dekoroberfläche Esche weiß oder Dekoroberfläche Eiche hell, Röhrenmittellage einschl. Holzzargen. Die Türelemente erhalten ein Buntbartschloss mit Beschlägen/Drückergarnitur Hoppe – Edelstahl, analog Modell Amsterdam und werden in einer Höhe von 2,11 m ausgeführt. Die Kellertüren werden in Klimaklasse II ausgeführt.

Schlosser- und Metallbauarbeiten

Allgemein

Geländer, Handläufe, Metalltüren, Trennwände, Brüstungsgitter im Außenbereich aus verzinktem Stahlrohr in dargestellter Form und nach Vorgabe von Novaform.

Treppenanlage

Die Treppenanlage wird als tragende Metallunterkonstruktion mit Fertigstufen ca. 40 mm Dicke, massiv gedämpfte Buche keilgezinkt BB Qualität. Das Geländer und Handlaufkonsolen ebenfalls in Metall bekommen einen Handlauf in Holz Rundstab. Die Treppenanlage wird zur Optimierung des Schallschutzes entkoppelt an die Treppenhauswände montiert. Die komplette Metallkonstruktion erhält eine Rostschutzgrundierung, die Endbeschichtung gehört zum Gewerk Maler und ist somit Eigenleistung des Erwerbers. Im Spitzboden erhält die Treppe ein Brüstungsgitter, sofern hier keine Wand vorgesehen ist. Die Treppe verläuft vom Kellergeschoss bis ins Dachgeschoss.

Rollladenarbeiten

Rollladen und Rollladenkästen an allen Fenstern in den Wohngeschossen, außer an Dachflächenfenstern, abgeschrägten Fensterelementen oder dort, wo es technisch nicht möglich ist. Die Rollladen sind aus Aluminiumprofilen auf einer Metallwelle und werden elektrisch mit Tastschalter betrieben. Die Rollladenkästen werden gedämmt.

Tapezier- / Malerarbeiten

Alle Wände in den Wohngeschossen und der Kellerdiele, ausgenommen geflieste Flächen, sind in Oberflächenqualität Q2 verputzt bzw. gespachtelt (Gipsdielen) und tapezierfertig hergestellt. Das Gleiche gilt für die Flächen auf Gipskartonplatten, wie z.B. Dachschrägen im Dachgeschoss usw. Alle Betondecken oder Fertigteildecken in den Wohnräumen werden an den Nahtstellen gespachtelt. Die Maler und Tapezierarbeiten sind durch den Erwerber in Eigenleistung inklusive der erforderlichen Nebenleistungen nach VOB zu erbringen.

Oberboden

Die Oberböden sind mit Ausnahme der gefliesten Flächen durch den Erwerber in Eigenleistung inklusive der erforderlichen Nebenleistungen nach VOB zu erbringen.

Außenanlage / Garage / Hausanschlüsse

Die Hauszuwegung und der Stellplatz/Garagenzufahrt werden in Verbundsteinpflaster ausgeführt, Gesamtfläche ca. 20 m². Die Terrasse wird aus großformatigen (30/60 cm) Betonsteinplatten (Farbe: Anthrazit) Größe ca. 12 m² hergestellt. Zwischen den Gebäuden wird im Bereich der Terrasse eine ca. 1,80 m hohe Holztrennwand aus lasiertem Fichteholz erstellt. Die Verlegung der Entwässerungsleitungen für Schmutz- und Regenwasser erfolgt innerhalb und außerhalb des Gebäudes. Die Schmutzwasserleitungen werden an das öffentliche Kanalnetz angeschlossen. Das Regenwasser wird an das öffentliche Kanalnetz angeschlossen. Sofern notwendig erfolgt die Ausführung von Revisionsschächten und Entwässerungsleitungen nach Vorgabe des Tiefbauamtes und der wasserrechtlichen Erlaubnis.

Die Bepflanzung, Bepflanzungsauflagen oder Gartenzäune sind durch den Erwerber in Eigenleistung zu erbringen.

Die Hausanschlüsse für Wasser, Strom, Gas und Kanal werden durch Novaform geliefert. Die Hausanschlüsse für Telekom, Kabelfernsehen oder die Herstellung einer Sat-Anlage sind Eigenleistung des Erwerbers. Es obliegt dem Erwerber, diese rechtzeitig bei den zuständigen Lieferanten zu bestellen.

Es kann eine Fertiggarage in einer Größe von ca. 3,00 x 6,00 m als Sonderwunsch zu einem Preis von 10.000 € erworben werden. Die Garage hat außen eine Putzfassade in farblicher Anpassung an die Außenfarbe des Gebäudes. Das Tor und die Ausgangstür zum Garten werden in Anpassung an die Fenster in Stahl-Sickeblech anthrazit geliefert. Fundamente nach Vorgabe der statischen Berechnung.

Der private Stichweg wird durch die Novaform errichtet. Die Ausführung erfolgt in grauen Rechteckpflaster inklusiver der notwendigen Entwässerungseinrichtungen. Es werden für die Versorgungsbetriebe Geh- Fahr- und Leitungsrechte eingetragen. Sofern Gestattungsverträge mit den Versogern abzuschließen sind, gehen die Pflichten mit Besitzübergang auf den Erwerber über. An der südlichen Grundstücksgrenze wird ein Schallschutzaun aus Holz in ca. 2,00 m Höhe errichtet. Sofern sich aus der Baugenehmigung eine Unterhaltungsverpflichtung ergibt, geht diese auf den jeweiligen Erwerber über.

Versiegelung

Außen:
Es erfolgt ein schlagregendichter Verschluss von Dehnfugen an allen Fenster- und Türaußenanschlägen.

Innen:
Die senkrechten und waagerechten Dehnfugen im Wandfliesenbereich, die vorgegebenen Dehnungen in größeren Bodenfliesenflächen und die Anschlussfugen zwischen Boden- und Wand- bzw. Sockelfliese werden versiegelt.

Hinweis: Bei vorgenannten Versiegelungen handelt es sich um Wartungsfugen. Die im Objekt verwendeten Materialien unterliegen natürlichen Setzungs- und Austrocknungsprozessen. Daher können diese Wartungsfugen reißen. Sie unterliegen nicht dem Bereich der Gewährleistung und sind vom Erwerber regelmäßig zu überprüfen und ggf. zu erneuern.

Gewährleistung

Für Mängel am Bauwerk haftet der Unternehmer nach den gesetzlichen Bestimmungen des Werkvertragsrechts des BGB. Danach beträgt die Gewährleistungsfrist **fünf Jahre** ab Abnahme bei Bauwerksarbeiten, zwei Jahre bei Arbeiten am Grundstück. Einzelheiten ergeben sich aus den gesetzlichen Bestimmungen und dem Notarvertrag.

Grundlagen

- die Landesbauordnung von NRW
- die VOB Verdingungsordnung für Bauleistungen mit Ausnahme Teil B
- die einschlägigen, jeweils gültigen DIN-Vorschriften und, soweit eine andere Ausführung gewählt wird, die anerkannten Regeln der Bautechnik
- die Auflagen und Bestimmungen der Baugenehmigungsbehörde
- die Bestimmungen und Forderungen der Feuerwehr
- die Auflagen aller Versorgungsbetriebe

Allgemeines

Änderungen der Bauausführung, der Baustoffe und der Angaben der Baubeschreibung aufgrund behördlicher Auflagen und technischer Erfordernisse behält sich Novaform ausdrücklich vor. Farbgestaltung der Fassade nach Vorgabe durch den Architekten und Novaform. Geringfügige Abweichungen im Rahmen bauüblicher Toleranzen, soweit diese keine Wertverschlechterung darstellen, insbesondere Abweichungen bis max. 3 % der vereinbarten Wohnfläche, sind weder von Einfluss auf die Kaufpreisgestaltung noch begründen diese sonstige Ansprüche.

Die eingetragene Möblierung sowie die eingetragene Begrünung der Terrassen sind unverbindliche Vorschläge und gehören nicht zu den Leistungen des Auftragnehmers.

Sollte durch Programmänderungen des Herstellers eines der beschriebenen Produkte, z.B. sanitäre Einrichtungsgegenstände usw., nicht lieferbar sein, so werden in Abstimmung mit dem Erwerber gleichwertige Produkte eingebaut. Alle in der Baubeschreibung ausgewiesenen Preise verstehen sich inkl. der derzeitig gültigen Mehrwertsteuer (19 %). Bei Erhöhung der Mehrwertsteuer ändern sich die Preise entsprechend für noch nicht durchgeführte Leistungen.

Verschiedene Ver- und Entsorgungsleitungen müssen auf die Wände oder unterhalb bzw. oberhalb der Betondecken verlegt werden. Hierfür werden dann Abkastungen erstellt bzw. Zwischendecken eingezogen. Alle beschriebenen Muster, wie z.B. Fliesen usw., sind zu gegebener Zeit in unseren Geschäftsräumen ausgestellt oder werden Ihnen von unseren ausführenden Firmen vorgelegt.

Sind perspektivische Zeichnungen in Verkaufsunterlagen dargestellt, so dienen sie der Vermittlung eines räumlichen Gesamteindrucks. Die Zeichnungen sind nicht in den Einzelheiten Vertragsbestandteil. Räume im Dachgeschoss/Spitzboden, eventuell auch im darunterliegenden Geschoss, können statt senkrechter Wände auch teilweise Dachschrägen aufweisen. Dies muss aus den Plänen hervorgehen.

Das Objekt wird nach Fertigstellung der vertraglichen Leistungen besenrein nach VOB übergeben. Die Endreinigung ist im Festpreis enthalten. Im Festpreis ebenfalls enthalten ist die Kanaldichtigkeitsprüfung.

Eigenleistungen

Bei allen Haustypen können Eigenleistungen erbracht werden, die über die erwähnten Gewerke hinausgehen. Art und Umfang sind schriftlich festzulegen. Technische Gewerke dürfen nur von zugelassenen Handwerksbetrieben durchgeführt werden. Für Eigenleistung wird keine Haftung und Gewährleistung übernommen.

Versicherungen

Alle für den Bau notwendigen Versicherungen, wie Bauleistungsversicherung und Feuerrohbauversicherung sind über die Novaform bis zur Übergabe versichert.