

Bauvorhaben

in

1. Planung und Service

1.1. Architektur und Ingenieurleistungen

Zeichnungen	Im Rahmen der Bauantragsstellung und der Baudurchführung werden von OLFA-Haus folgende Architekten- und Ingenieurleistungen erbracht: Gebäudezeichnung im Maßstab 1:100 mit Darstellung der Grundrisse aller Geschosse, Schnitte und Ansichten, Ausführungszeichnungen im Maßstab 1:50 und konstruktive Detailzeichnungen soweit erforderlich, Entwässerungszeichnungen mit Darstellung der Hausanschlüsse und Sanitärinstallation.
Berechnungen / Nachweise	Berechnungen der Wohn- und Nutzflächen sowie Berechnung des umbauten Raumes, Nachweis der Einhaltung von Grundflächen- und Geschossflächenzahl. Der Wärmeschutz-nachweis bzw. Energiebedarfsausweis gemäß Energie-Einspar-Verordnung (EnEV) wird durch einen Energie-Effizienzexperten erstellt.
Statik	Anfertigung der allgemeinen statischen Nachweise einschließlich Positions- und Bewehrungspläne.
Finanzierungs- unterlagen	Unterlagen für Finanzierungszwecke oder für die Beantragung öffentlicher Mittel werden auf Wunsch bereitgestellt. Ein Energieeffizienz-Experte für die Einbindung bei der Beantragung von KfW-Fördermitteln für energieeffizientes Bauen steht kostenfrei zur Verfügung.

1.2. Gewährleistung, Bauüberwachung, Versicherungen

abgesicherte Gewährleistung	OLFA-Haus bietet 5 Jahre Gewährleistung. Diese wird für jedes Bauvorhaben abgesichert durch eine Gewährleistungsversicherung der VHV .
TÜV Baukontrolle	Es erfolgt eine unabhängige Baukontrolle durch den TÜV-SÜD im Rahmen einer gutachterlichen Betreuung. Die Baustellenbegehungen finden gemeinsam mit der Bauleitung und dem Bauherrn statt. Die Beauftragung des TÜVs erfolgt durch die VHV – damit wird eine echte unabhängige Prüfung gewährleistet.
1.Kontrolle 2.Kontrolle 3.Kontrolle	Es finden folgende gutachterliche Baustellenbegehungen mit dem TÜV-SÜD statt: nach Rohbaufertigstellung im Zuge des Innenausbau im Rahmen der gutachterlichen Schlußabnahme.
Bauleitung	Der Einsatz erfahrener, qualifizierter Fachberater und Bauleiter stellt eine umfassende Betreuung und Fachberatung sicher.
Blower-Door-Test	Zum Nachweis der geschlossenen Gebäudehülle wird bei jedem OLFA-Haus eine Luftdichtigkeitsprüfung, ein sogenannter Blower-Door-Test durchgeführt.
Versicherungen	Für jedes Bauvorhaben wird von OLFA-Haus eine Bauleistungsversicherung und eine Bauherrenhaftpflichtversicherung abgeschlossen.

2. Ausbauhaus

2.1. Baustelleneinrichtung

Auswinkeln	Das Auswinkeln bzw. Abstecken des Gebäudes wird durch OLFA-Haus unter den nachfolgenden Bedingungen vorgenommen: Alle Grenzsteine müssen vermessen und sichtbar sein und der geplante Hauskörper verläuft parallel zu zwei rechtwinklig verlaufenden Grundstücksgrenzen. Sofern dies nicht der Fall ist, Höhenunterschiede auf dem Grundstück von mehr als einen Meter vorliegen, behördliche Vorgaben dies fordern bzw. ein Absteck-Protokoll verlangt wird, ist vom Bauherrn ein öffentlich bestellter Vermessungsingenieur zu beauftragen.
Bautoilette	Eine Bautoilette wird von OLFA-Haus bereitgestellt, bis die vereinbarten Leistungen erbracht wurden.
Bauschuttentsorgung	Der bei den vereinbarten Leistungen anfallende Bauschutt und Abfall wird umweltgerecht entsorgt.
Gerüste	Die für die vereinbarten Leistungen notwendigen Gerüste werden, soweit erforderlich durch OLFA-Haus bereitgestellt.
Baustrom/Bauwasser	Die Kosten für Einrichtung, Vorhalten und Verbrauch von Baustrom und Bauwasser sowie zur Beheizung des Hauses während der Bauzeit trägt der Bauherr. Die erforderlichen Anträge sind gemäß Auflagen der Energieversorger in der Regel online durch den Bauherrn zu stellen. Sofern möglich ist OLFA-Haus auf Wunsch dabei behilflich.

2.2. Grundstück

Zufahrt	Die Zufahrt zum Baukörper für Baufahrzeuge bis 40 Tonnen Gesamtgewicht sowie ausreichend Platz zur Lagerung von Baustoffen sind vom Bauherrn zu gewährleisten. Sollte dieses nicht der Fall sein, so wird der anfallende Mehraufwand für Transporte zum Baukörper, Kraneinsatz sowie das Entfernen von Baumbestand usw. gesondert in Rechnung gestellt. Falls erforderlich, beantragt OLFA-Haus im Namen und Auftrag sowie auf Rechnung des Auftraggebers Ausnahmegenehmigungen zum Befahren von Zufahrtsstraßen mit Tonnagebeschränkung und gegebenenfalls Straßensperrungen.
Baugrund	Es wird ein normal gewachsener Sandboden, Bodenklasse 3 – 4, mit einer Tragfähigkeit entsprechend einem Bettungsmodul von mindestens $k_s = 15.000 \text{ kN/m}^3$ vorausgesetzt. Das Baugrundrisiko bleibt beim Bauherrn. Der Bauherr stellt OLFA-Haus ein Bodengutachten mit Angaben über die Bodenbeschaffenheit, das örtlich anzunehmende Bettungsmodul und Grundwasserverhältnisse sowie gegebenenfalls mit Versickerungsnachweis nach DWA- ATV 138 für das zu bebauende Grundstück zur Verfügung.

2.3. Erdarbeiten / Gründung

Erdarbeiten	Umlaufend einen Meter größer als der Hauskörper wird der Mutterboden bis zu einer Tiefe von 30 cm abgeschoben und zur bauseitigen Wiederverwendung auf dem Grundstück gelagert. Der Füllsand wird bis zu 30 cm Höhe geliefert und lagenweise verdichtet eingebaut. Die Fundamente werden ausgehoben. Überschüssiger Aushub wird ebenfalls zur bauseitigen Wiederverwendung auf dem Grundstück gelagert. Zusätzliche Erdarbeiten werden nach Aufwand direkt zwischen dem Erdbauunternehmer und dem Bauherrn abgerechnet.
Gründung	Die Fundamente werden 40 x 80 cm mit Rundstahlbewehrung eingebaut und mit einem Fundamentanker mit Edelstahlfahne versehen. Die Sohlplatte ist 16 cm stark und erhält eine zweilagige Stahlbewehrung. Die Bemessung erfolgt gemäß Statik auf Basis der unter 2.2 angenommenen Vorgaben. Unter der Sohlplatte wird eine 8 cm starke Perimeterdämmung WLS 040 eingebaut. Dickbeschichtung und Randdämmung für die Sohlplatte im Bereich des Sockels. Der höchste Grundwasserstand wird mit 30 cm unterhalb der Fundamente angenommen.

2.4. Mauerwerk/Fassade/Geschossdecke

- 2-schalig Außenwand** Hochdämmendes zweischaliges Außenmauerwerk mit 17,5 cm starken Porenbetonsteinen **14 cm starker Kerndämmung WLS 035** und Verklinkerung mit NF-Verblendsteinen nach Wahl für **900,- € %** frei Baustelle abgeladen. Gesamtwandstärke ca. 44 cm zuzüglich ca. 1,5 cm Innenputz. Das Verblendmauerwerk wird hellgrau oder grau verfugt. Wahlweise und preisgleich ist die Ausführung mit weißem Außenputz auf Hochlochziegel als Außenschale möglich. Mischfassaden optional als Sonderausstattung.
- Trennwände** Die Trennwände in den ausgebauten Geschossen werden aus Porenbetonsteinen gemauert. Falls im Erdgeschoss eine Einliegerwohnung geplant ist, so besteht die Wohnungstrennwand aus 24 cm KS-Mauerwerk. Bei Zweifamilienhäusern (eine Wohnung je Geschoss) wird das Treppenhaus mit 17,5 cm KS-Mauerwerk abgetrennt, ohne erhöhte Anforderungen an den Schallschutz. Doppelhäuser erhalten eine zweischalige Wandkonstruktion aus 2 x 17,5 cm KS-Mauerwerk mit 4 cm Dämmung zwischen den Haushälften. Diese wird im Dachboden bis unter die Dachhaut geführt.
- Geschossdecken** Bei Wohnhäusern mit ausgebautem Dachgeschoß wird die Geschossdecke über dem Erdgeschoss als Stahlbeton-Fertigteildecke mit Ortbetonaufschüttung ausgeführt. Bewehrung und Stärke gemäß Statik. Im Bereich des Außenmauerwerks wird eine Randedämmung eingebaut. Bei Wohnhäusern mit Balkenlage wird ein umlaufender Ringanker gemäß statischen Erfordernissen eingebaut. Bei Ausführung mit Balkenlage und/oder Sparrendach wird der Drempel als Holzkonstruktion vom Zimmermann erstellt, ansonsten ist der Drempel gemauert und von außen gedämmt

2.5. Fensterbänke

- Innenfensterbänke** Die Innenfensterbänke werden in Agglo-Marmor, micro carrara oder gleichwertig eingebaut. Bäder und Gäste-WC erhalten einen Fliesenbelag als Innenfensterbank. Gaubenfensterbänke als Werzalith-Fensterbänke in verschiedenen Dekoren zur freien Auswahl.
- Außenfensterbänke** Die Außenfensterbänke werden bei Klinkerfassade als Rollschicht aus den Verblendsteinen hergestellt. Bei Ausführung mit Putzfassade werden weiße Aluminiumfensterbänke eingebaut. Bodentiefe Fenster im Erdgeschoss und die Haustür erhalten dann eine Granit-Fensterbank rosso balmoral oder nero impala.

2.6. Dachstuhl / Dachüberstände

- Dachstuhl** Dachstuhl als Holzkonstruktion gemäß Statik mit KVH-Sparren aus gehobeltem Vollholz. Konstruktion als Sparren- oder Pfettendach. Dachhaut als diffusionsoffene Unterspannbahn mit Konterlattung und Dachlattung gemäß Anforderung der ausgewählten Dachpfannen.
- Dachüberstände** Die Verkleidung der Dachüberstände erfolgt **mit weißen Kunststoffprofilen**. An der Traufseite wird der Dachüberstand als Gesimskasten ausgebildet. Größe der Dachüberstände für Gauben, Zwerch- oder Friesengiebel, Dachschrüzen, Abschleppungen etc. gemäß Zeichnung, ansonsten lt. Angebot.
- Dachgauben** Falls lt. Zeichnung vorgesehen, werden Dachgauben als Holzkonstruktion erstellt. Gestaltung der Dachgauben als Trapez, Dreiecks- Satteldach-, Schlepp- oder Walmdachgaube gemäß ausgewähltem Haustyp bzw. Angebot. Flachdachausbauten erhalten eine Aluminiumkante als Flachdachabschluss. Ausbaubacken bei Zwerchgiebeln werden mit schwarzen oder roten Schindeln verkleidet.
- Holzverkleidungen** Falls vorhanden, werden Holzfassaden als Boden-Deckelschalung erstellt. Der erforderliche Holzschutz-Anstrich erfolgt im Zuge der Malerarbeiten (siehe 3.9). Gaubenfassaden und Terrassenvertäfelungen wie Dachüberstand.

2.7. Dacheindeckung / Dachklempner

Dacheindeckung	Dacheindeckung mit hochwertigen Dachsteinen Fabrikat Nelskamp Sigma longlife matt mit 30-jähriger Hersteller-Garantie in verschiedenen Farben zur freien Auswahl. Für Ortgänge, First und Grate werden passende Sonderziegel verwendet. Lüfterziegel passend zur Dachpfanne zur Belüftung der Entwässerungsanlage. Die Befestigung der Dachpfannen erfolgt gemäß den Fachregeln des deutschen Dachdeckerhandwerks, bis Windlastzone 2.
Sperrlage	Im erdberührenden Bereich wird die Sohlplatte vor Verlegung der Installationen vollflächig abgeklebt.
Dachrinnen / Fallrohre	Dachrinnen, Kehlen und Fallrohre in langlebigem Titanzink. Die Fallrohre werden bis Oberkante Sohlplatte geführt.
Dachfenster	Hochwertige Dachfenster falls lt. Zeichnung und Angebot vorgesehen, Fabrikat Velux® als Schwingfenster in Kunststoff weiß mit Thermo-Verglasung, patentierter Griffleiste sowie serienmäßig mit Zubehörträgern und Markisenkasten. Der Einbau erfolgt mit einem hochdämmenden BDX Dämm- und Anschlussrahmen zur Vermeidung von Wärmebrücken. Der Hersteller gibt 10 Jahre Garantie .

2.8. Fenster/Abschattung/Außentüren

Fenster	<p>Hochwertige weiße Kunststofffenster, Fensterprofil passivhaustauglich mit ca. 82 mm Einbautiefe. Die Verglasung erfolgt mit Dreifach-Verglasung $u_g = 0,6 \text{ W}/(\text{m}^2\text{K})$ ohne Sprossen. Die Fenster erfüllen den Anspruch der Schallschutzklasse 2. Blendrahmenbreiten bis 1,45 m werden einflügelig, breitere Elemente in zweiflügeliger Ausführung eingebaut. Terrassentüren bis 1 m Breite einflügelig sonst mehrflügelig lt. Zeichnung. Bewegliche Fensterflügel werden wie folgt ausgeführt:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Sicherheits-Fenstergriffe mit Aufbohrschutz gemäß Anforderung RC 1N - Softanschlag, Sperrung in Kippstellung, Zuschlagsicherung und Flügelheber als herausragende Komfortmerkmale - umlaufend Pilzkopfverriegelung mit mindestens 4-fachem Sicherheits-Schließblech gemäß Anforderung RC 1N.
Rollladen	Alle Fenster im ausgebauten Erd- und Ober-/ Dachgeschoss erhalten gurtbetriebene Rollladen. Bodentiefe Fensterelemente und Balkontüren erhalten elektrisch betriebene Rollladen . Rollladenmotoren z.B. von Somfy mit Hinderniserkennung. Die gedämmten Rollladenkästen werden flächenbündig in die Außenwand eingebaut. Bei Schiebetüren entsteht ein konstruktionsbedingter Flächenversatz. Umlaufend verglaste Erker und Formfenster (Rundfenster, Dreiecksfenster etc.) erhalten keine Rollladen. Für Gauben-, Eckfenster und Dachfenster können Sonderkonstruktionen eingebaut werden. Diese Zusatzleistungen sind dann im Angebot separat zu vereinbaren.
Haustür / Nebentür	<p>Es steht eine Vielzahl verschiedener Haustürvarianten zur Auswahl. Der Preisrahmen ist mit 3.200,- € für eine Haustür mit Seitenteil und 2.400,- € für eine Haustür ohne Seitenteil festgelegt.</p> <p>Die Nebentür – falls lt. Zeichnung und Angebot vorgesehen – erhält einen Glasausschnitt mit Dreifachverglasung und im unteren Teil eine glatte Füllung.</p> <p>Haustür und Nebentür erhalten serienmäßig eine Mehrfachverriegelung mit höchster Grundsicherheit:</p> <ul style="list-style-type: none"> - als Schwenkbolzenverriegelung mit Halbautomatik - Fallenkonstruktion mit hoher Grundsicherheit im unverriegelten Zustand - Hauptschlossriegel mit Aufsägeschutz, Sicherheitsanforderung gemäß RC 1N. <p>Haustür und Nebentür werden mit gleichschließenden Schlössern ausgestattet.</p>
Fenstersprossen (optional)	Die in den Zeichnungen oder Katalogabbildungen dargestellten Fenstersprossen sind nicht im Leistungsumfang enthalten. Sofern diese als Zusatzleistung vereinbart sind, werden weiße ca. 26 mm breite Fenstersprossen im Scheibenzwischenraum eingebaut.

3. Ausbaugewerke

3.1. Heizung – Klempner - Sanitärinstallation

Heizungsanlage	Die Gasleitung wird ab Gaszähler verlegt. Vorgesehen ist ein Gas-Wärmeerzeuger mit Brennwerttechnik und Dachabgassystem. Es kommen Markenfabrikate wie Vaillant, Bosch, Brötje oder Wolf zum Einsatz. Zur weiteren Optimierung der Energieausnutzung erfolgt die Steuerung der Heizungsanlage über eine witterungs- und zeitgesteuerte Regeleinheit.
Fußbodenheizung	Es wird eine Fußbodenheizung für alle beheizten Wohnräume im Erdgeschoß und im ausgebauten Ober-/Dachgeschoß installiert. Die Fußbodenheizung wird geschoßweise an einen Aufputz-Heizkreisverteiler mit Aufputz-Verteiler (Oberfläche weiß grundiert) angeschlossen. Die Anzahl der Aufputz-Raumregler richtet sich nach der Anzahl der Heizkreise. Räume bis 25 m ² erhalten einen Heizkreis, größere Räume werden mit zusätzlichen Heizkreisen ausgestattet. Räume unter 3,5 m ² erhalten keinen eigenen Heizkreis, sondern werden an nebenliegende Räume angeschlossen (z.B. erhalten Gäste-WC und Diele in der Regel einen gemeinsamen Heizkreis). Die Auslegung erfolgt gemäß der vom Heizungsbauer durchgeführten Wärmebedarfsberechnung.
Badheizkörper	Im Vollbad wird ein formschöner Design-Badheizkörper als Handtuchtrockner eingebaut.
Warmwasser / Solaranlage	Solaranlage zur Brauchwassererwärmung als Flachkollektoranlage kombiniert mit einem Solarspeicher mit ca. 250 l Inhalt inkl. Solarregelung und energiesparenden Pumpensystemen.
Klempnerarbeiten	Die Grundleitungen für die Entwässerungsanlage werden unterhalb der Sohlplatte verlegt und bis ca. 50 cm außer Haus geführt. Die Fallrohre im Wohnhaus werden in schalldämmter Ausführung eingebaut. Die Trinkwasserleitung mit Druckminderer und Wasserfilter wird ab Zähler betriebsfertig zu den Entnahmestellen und zur Heizungsanlage verlegt. Kaltwasserzuleitungen sind für einen Geschirrspüler, eine Waschmaschine und für die Heizungsanlage vorgesehen. Küche, Bad und Gäste-WC/Duschbad erhalten Kalt- und Warmwasserversorgung.
Außenwasserhahn	Der Außenwasserhahn (Kaltwasser) mit automatischer Entleerung für einen wartungsfreien frostsicheren Betrieb wird an der Außenwand des HWR im Erdgeschoß installiert.
Sanitärinstallation	Hochwertige Markenkeramik in der Sanitärfarbe weiß mit verchromten Marken-Einhebelmischern. Anzahl der Objekte wie lt. Zeichnung vorgesehen. Spiegel, Spiegelablagen, Handtuchhalter, Papierrollenhalter usw. werden vom Bauherrn geliefert und montiert.
Waschtisch	Fabrikat DuraVit D-Code . Für das Badezimmer und Duschbad sind große Waschtische mit einer Breite von ca. 65 cm vorgesehen, im Gäste-WC ca. 45 cm breit. Die Installation erfolgt betriebsfertig mit Eckventilen und Röhrensiphon.
Toilette	Fabrikat DuraVit D-Code , wandhängende WC-Anlagen als Tiefspüler mit Einbauspülkasten Die Spültaste ist mit einer wassersparenden 2-Mengenauslösung ausgestattet. WC-Sitz mit verchromten Scharnieren und Absenkautomatik .
Dusche	Die Duschecke wird als bodengleiche Sonderkonstruktion mit einer Edelstahl-Duschrinne bis 80 cm hergestellt.
Badewanne	Fabrikat Kaldewei Saniform ca. 170 x 75 cm. Ein lt. Zeichnung vorgesehener ECKeinbau der Badewanne oder eine Eckbadewanne ist lediglich als Vorschlag gedacht und als Zusatzleistung zu vereinbaren.
Armaturen/Thermostat	Verchromte Einhebelmischer Fabrikat Grohe Eurosmart oder Ideal-Standard Ceraplan. Alle Waschtische erhalten je einen Einhebelmischer. Für die Badewanne als Aufputz-Armatur mit Brausehalter, für die Dusche als Thermostat-Armatur Grohetherm 800 mit Brausestange. Handbrause für Badewanne und Dusche Fabrikat Grohe Tempesta .

3.2. Elektroinstallation

Außer in Bodenräumen werden die Leitungen Unterputz verlegt. Schalter und Steckdosen von Berker Serie S.1 in weiß oder polarweiß. Freie Verteilung der Steckdosen für die individuellen Bedürfnisse des Bauherrn. Es ist folgende Elektroinstallation vorgesehen:

Hauptverteilung	1 Zählerschrank weiß lackiert mit 1 Hauptschalter, 2 FI-Schutzschaltern, 1 Klingeltrafo und 13 Sicherungsautomaten, komplett montiert und beschriftet. Für Steckdosen und Beleuchtung sind 5 Stromkreise vorgesehen. Es sind 3 TV-Anschlußdosen nach Absprache für Satelliten- oder Kabelfernsehen enthalten. Zusätzlich zu der unten beschriebenen umfangreichen Elektroausstattung sind 15 Steckdosen zur freien Verteilung durch den Bauherrn im Preis enthalten.
Rollladenmotoren	Elektrisch betriebene Rollladen werden mit einer Stromzuleitung versehen und erhalten am betreffenden Fenster einen Wippen- oder Drehschalter aus dem Schalterprogramm Berker S 1. Zusatzleistungen wie programmierbare Schalter, Zentralschaltungen etc. werden direkt mit dem Elektriker abgestimmt und abgerechnet.
Rauchmelder	In den ausgebauten Geschossen werden Rauchmelder installiert. Dabei erhalten alle Schlafräume, Flur/Diele und das Wohnzimmer je einen Rauchmelder
Haustür	1 Ausschaltung mit Brennstelle für Außenleuchte, eine Klingelanlage mit Gong und Edelstahl-Klingelknopf .
Diele	3-fach-Tasterschaltung mit Brennstelle, 1 Steckdose, 1 Rauchmelder
Flur	1 Wechselschaltung mit Brennstelle, 1 Steckdose, 1 Rauchmelder
Abst./Ankleide/ Gard.	1 Ausschaltung mit Brennstelle
HWR	1 Ausschaltung mit Brennstelle, 2 Steckdosen, 2 Steckdosen extra abgesichert für Waschmaschine/Trockner, 1 Verdrahtung und Anschluss der Heizung, 1 Tel-Anschluss, 1 patchpanel für CAT-6 Anschlüsse
Wohnen/Essen	2 Ausschaltungen mit Brennstelle, 7 Steckdosen, 1 Kontrollschaltung mit Außensteckdose, 1 Ausschaltung für Terrassenleuchte, 1 CAT-6 Anschluß , 1 Rauchmelder
Kochen	1 Ausschaltung mit Brennstelle, 7 Steckdosen, 1 Drehstrom-Herdanschluss, 1 Steckdose extra abgesichert für Geschirrspülmaschine
Eltern/Schlafen	1 Wechselschaltung mit Brennstelle, 4 Steckdosen, 1 Rauchmelder
Kind/Gast/Arbeit	1 Wechselschaltung mit Brennstelle, 4 Steckdosen, 1 CAT-6 Anschluß , 1 Rauchmelder
Bad/Duschbad	1 Ausschaltung mit Brennstelle für Deckenleuchte, 1 Wandauslass, 1 Steckdose
Gäste-WC	1 Ausschaltung mit Brennstelle, 1 Steckdose
Bodenraum	1 Ausschaltung mit Brennstelle, 1 Steckdose
Balkon	1 Ausschaltung für Balkonleuchte, 1 Kontrollschaltung mit Außensteckdose

3.3. Wandputz

Alle gemauerten Innenwände im ausgebauten Erd- und Ober-/Dachgeschoss erhalten einen glatt abgeriebenen Gipsputz. Für stoßgefährdeten Bereiche wie z.B. Fensterlaibungen und Wandecken sind Eckschutzschienen vorgesehen. Materialübergänge (z.B. Fensterstürze) erhalten eine Armierung. Die Stoßfugen der Betondecke werden geschlossen.

3.4. Estrich

Auf die vorhandene Fußbodenheizung in den ausgebauten Räumen im Erd- und Ober-/Dachgeschoss wird ein dafür geeigneter schwimmender Estrich mit Randstreifen eingebaut. Falls auf den Einbau einer Fußbodenheizung verzichtet wird, erhält der Estrich eine Trittschalldämmung bzw. im Erdgeschoß eine 10 cm starke Wärmedämmung gemäß EnEV-Anforderung.

3.5. Fliesenarbeiten

Wandfliesen	Außer an den Deckenschrägen werden die Wandfliesen im Bad 2 m hoch und im Gäste-WC 1,20 m hoch verlegt. Duschbad wie WC, aber für den Bereich der Dusche 2 m hoch. Die in der Zeichnung dargestellten Duschtrennwände und Ablagen für Waschtische sowie die Innenfensterbänke in Bad, Duschbad und Gäste-WC werden ebenfalls gefliest. Ein lt. Zeichnung vorgesehener ECKeinbau der Badewanne oder eine Eckbadewanne sind als Vorschlag gedacht und als Zusatzleistung zu vereinbaren.
Bodenfliesen	In Diele, WC/Duschbad, Bad, Küche und HWR sind Bodenfliesen vorgesehen. Die Verfugung wird in weiß, grau oder silbergrau vorgenommen. Die Duschecken werden fachgerecht angelegt und gefliest.
Materialpreis	Der Materialpreis aller Fliesen beträgt 35,- €/m² . Hierfür erhältlich ist z.B. Feinsteinzeug in durchgefärbter Qualität sowie eine vielfältige Auswahl an hochwertigen europäischen Produkten. Die Fliesen werden in einem Fliesenfachgeschäft in Absprache mit dem Fliesenleger ausgesucht. Fliesengrößen von 15 x 15 bis 30 x 60 cm sind Standardformate.
Verlegung	Die Fliesen werden im Dünnbettverfahren auf den Estrich/Wandputz geklebt. Die Wand-Bodenanschlüsse und geflieste Wand-Deckenanschlüsse werden dauerelastisch versiegelt. Abschluß der Wandfliesen mit Jollykanten aus Kunststoff. Zusatzleistungen wie Diagonalverlegung, Bordüren, Sockelfliesen oder das Verlegen von Sonderformaten werden direkt mit dem Fliesenleger abgerechnet.

3.6. Dämmung / Trockenbau

Volldämmung	Zwischen den Sparren und der Zangenlage im ausgebauten Bereich des Dachgeschosses wird eine 26 cm starke Volldämmung WLS 035 eingebaut. Diese sorgt für eine optimale Dämmung und ist ideal, auch für den sommerlichen Wärmeschutz. Bei Häusern mit Balkendecke und ohne Dachgeschossausbau wird die beschriebene Dämmung zwischen den Balken eingebaut. Die verwendete Qualität und Stärke der Dämmung bietet exzellenten Schallschutz, hohe Sicherheit und ist nicht brennbar nach DIN 4102.
Trockenbau	Es werden eine luftdicht verarbeitete Dampfbremse, die Sparschalung und Gipskarton angebracht. Freiliegende Fallrohre im ausgebauten Bereich werden mit Gipskarton verkleidet. Gipskarton für Bad und Duschbad als Feuchtraumplatten. Spachtelarbeiten siehe Pos. 3.9. Malerarbeiten.
Bodentreppe	Zum Spitzboden wird eine 3-teilige hochgedämmte Bodentreppe mit weiß grundiertem Deckel in luftdichter verriegelbarer Ausführung eingebaut.
Ausdielung	Auf dem Spitzboden ist ein ca. 3 m ² großer Laufsteg mit einer Absturzsicherung an der Bodentreppe vorgesehen.

3.7. Innentüren

Innentüren mit abgerundeten Kanten und hochwertiger CPL-Beschichtung in verschiedenen Farben sowie mit Hoppe-Türdrücker nach Wahl für **280,- €/Stk.** fertig eingebaut. Sondertüren z.B. Doppeltüren, Türen mit Glasausschnitt, Ganzglastüren, Schiebetüren etc. werden wie lt. Angebot ausgeführt.

3.8. Treppenanlage

Hochwertige formschöne Vollholztreppe in Buche oder Hevea bunt, parkettverleimt mit Brüstungsgeländer und Treppenaugenverkleidung. Wahlweise als **Treppenmeister® - Bolzentreppe oder Wangentreppe** mit geölten Stufen. Je nach Bauweise stehen **bis zu 40 Farben zur freien Auswahl.**

3.9. Malerarbeiten / Bodenbeläge

Der erforderliche Anstrich von Holzfassaden, sonstige Anstriche, Tapezierung und Spachtelarbeiten sowie Bodenbelagsarbeiten wie Teppich, Parkett, Laminat etc. werden vom Bauherrn in Eigenleistung durchgeführt oder separat vergeben und sind hier somit nicht enthalten.

4. Allgemeines - Sonderleistungen

- Ausführung:** Die Bauausführung erfolgt in handwerksgerechter Bauweise nach den Regeln der Baukunst und den gültigen DIN-Vorschriften. Sofern neue Bauvorschriften oder technische Erkenntnisse Änderungen erforderlich werden lassen, behält sich **OLFA-Haus** diese im Zuge der wirtschaftlichen Erfüllung des Bauauftrages vor. Fabrikatsänderungen bleiben vorbehalten. Vereinbarte Zusatzleistungen und Sonderwünsche sind schriftlich festzulegen und ergänzen diese Baubeschreibung. Eingezeichnetes Mobiliar und Einrichtungsgegenstände wie z.B. Küche, Kamin, Kachelofen oder Kaminschornstein dienen nur dem Nachweis der Stellmöglichkeit und sind nicht im Leistungsumfang enthalten. Mitzuliefernde Einrichtungen sind in dieser Baubeschreibung aufgeführt oder gesondert als Leistungsbestandteil zu vereinbaren. Die Ausführung erfolgt nach den Werkplänen und beinhaltet Lohn- und Materialkosten. Mehr- oder Minderpreise des Materials werden aufgerechnet. Sofern Bauteile wie z. B. Innentüren, Fliesen, Sanitärobjekte etc. mit einer außergewöhnlich langen Lieferzeit ausgesucht werden, so verlängert sich die Bauzeit um diesen Zeitraum. Alle in dieser Baubeschreibung genannten Preise verstehen sich inkl. der bei Vertragsabschluß gültigen Mehrwertsteuer. Die Urheber- und Bildrechte bleiben bei **OLFA-Haus** und sind gesetzlich geschützt.
- Eigenleistungen** Bei **OLFA-Haus** können Eigenleistungen erbracht werden. Art und Umfang sind schriftlich festzulegen. Der Bauherr verpflichtet sich, die Eigenarbeiten so durchzuführen, dass für den reibungslosen Bauablauf keine Behinderungen entstehen und diese Gewerke bei der Bauberufsgenossenschaft anzumelden. Technische Gewerke dürfen nur von zugelassenen Handwerksbetrieben durchgeführt werden. Für Eigenleistungen werden keinerlei Haftung und Gewährleistung übernommen. Sollte auf Grund nicht fertig gestellter Gewerke der Eigenleistungen eine Luftdichtigkeitsprüfung nicht möglich sein, so wird dies im Abnahmeprotokoll festgehalten. Der Luftdichtigkeitsnachweis obliegt dann dem Bauherrn. Pflasterungen, Außenanlagen und die Herstellung der Entsorgungsleitungen für Regen- und Schmutzwasser außerhalb des Baukörpers mit eventuell erforderlichen Schächten und/oder Versickerungssystemen werden in Eigenleistung erstellt.
- Dienstleistungen** Im Auftrag und auf Rechnung des Bauherrn können für die Durchführung notwendige Leistungen von **OLFA-Haus** erledigt werden: Anfertigung einer Prüfstatik, Freilegen der Grenzsteine und Höhenfestlegung bei Angaben Normal Null (NN) mit Einsatz eines zugelassenen Vermessungsbüros, Beauftragung SiGeKo sofern erforderlich. Die Beantragung der Hausanschlüsse für die Versorgung mit Strom, Gas und Trinkwasser erfolgt durch die Fachfirmen für Heizungs- und Elektroinstallation. Falls zusätzliche Maßnahmen notwendig werden, so sind diese vom Bauherrn zu tragen. Hierzu gehören insbesondere Mehraufwand durch abweichende Gründungsvoraussetzungen, Auflagen des Schornsteinfegers, Rückstauverschlüsse, Aufstellen eines Bauzaunes, Leitungsführungen außerhalb des Baukörpers, Revisionschächte, Schachtarbeiten bzw. Kernbohrungen (bei Keller) für die Hausanschlüsse, Wasserhaltung, Drainage, etc. Falls der Bauherr weitere TÜV-Abnahmetermine wünscht, so werden die Kosten dafür direkt zwischen TÜV und Bauherren abgerechnet. Sofern der Bauherr einen weiteren externen Sachverständigen mit einer Baubegleitung beauftragt, gibt der Bauherr dessen Kontaktdaten **OLFA-Haus** spätestens bei der Baubesprechung in der Regel etwa 6 Wochen vor Baubeginn) bekannt. Durch zusätzliche Abnahmetermine und/oder Nachweisforderungen eines externen Sachverständigen verlängert sich die vertraglich vereinbarte Bauzeit um 4 Wochen.

Sonstiges: Sonderausstattungen, abweichende und ergänzende Leistungen: siehe Angebotstext

Ort, Datum: _____

Auftraggeber

OLFA-Haus

Bauvorhaben: _____ in _____

5. Keller

(Ausbauhaus: 5.1. – 5.5. / Ausbaugewerke: 5.6. – 5.11.)

5.1. Vorbemerkungen

Bei Ausführung mit Keller werden die Positionen für Erdarbeiten und Gründung in der Baubeschreibung für das Wohnhaus durch diese Baubeschreibung ersetzt. Die Bauzeit verlängert sich bei Ausführung mit Keller um 1 Monat und der Vorlauf zum Baubeginn um 2 Wochen. Der höchste Grundwasserstand wird mit 80 cm unter der Kellersohle angenommen. Der Bauherr stellt **OLFA-Haus** ein Bodengutachten mit Angaben über die Bodenbeschaffenheit und Grundwasserverhältnisse sowie gegebenenfalls mit Versickerungsnachweis nach DWA- ATV 138 auf dem zu bebauenden Grundstück zur Verfügung. Die Entwässerungsleitungen werden sichtbar unterhalb der Kellerdecke verlegt und frostfrei durch die Außenwand, bis ca. 50 cm außer Haus geführt. Die Abdichtung dieser Durchführungen in der Kelleraußenwand wird fachgerecht vorgenommen. Die Herstellung und Abdichtung der Durchführungen für die Hausanschlüsse mit den hierfür erforderlichen Kernbohrungen werden durch die Energieversorger hergestellt.

5.2. TÜV/Baukontrolle

Es erfolgt ein zusätzlicher Baustellentermin mit dem **TÜV-Süd** zur Kontrolle der erbrachten Leistungen bei Erstellung des Kellers.

5.3. Erdarbeiten/Wasserhaltung

Die Baugrube mit den erforderlichen Arbeitsräumen wird ausgehoben. Der Erdaushub wird seitlich auf dem Grundstück in Mieten gelagert. Das Verfüllen der Baugrube sowie Anlieferung von Füllsand und Abfuhr von überschüssigem Boden wird direkt zwischen dem Erdbauunternehmen und dem Bauherrn abgerechnet und ist somit nicht Bestandteil des Festpreisangebotes. Falls eine Grundwasserabsenkung, Drainage oder ähnliche Maßnahme zur Wasserhaltung erforderlich wird, werden die daraus resultierenden Kosten separat in Rechnung gestellt.

5.4. Kellersohle/Kellerwände/Kellerdecke

Sohle	Mit Stahl bewehrte Kellersohle lt. Statik ca. 25 cm stark aus WU-Beton (wasserundurchlässiger Beton). Im Bereich des Kellerflurs wird unterhalb der Kellersohle eine Perimeterdämmung gemäß EnEV-Anforderung eingebaut. Die Kellersohle überragt die Außenwände um ca. 20 cm.
Außenwände	Die Außenwände bestehen aus 30 cm breiten Beton-Fertigteilelementen. Die Verfüllung der Fertigelemente erfolgt mit WU-Ortbeton. Die Außenwand des Kellerflurs erhält eine Außendämmung gemäß EnEV-Anforderung. Die Anschlüsse zwischen aufgehender Außenwand und Kellersohle werden mit Fugenblechen sowie mit einer fachgerecht ausgeführten Hohlkehle versehen. Im Bereich der Kellerdecke erfolgt eine Randdämmung und Dickbeschichtung sowie Verblendung bzw. Anbringen eines geeigneten Sockelputzes gemäß Mustervorlage, je nach Fassadengestaltung im Erdgeschoß. Die Rohbauhöhe des Kellers beträgt 2,25 m.
Weißer Wanne (Sonderleistung)	Bei erhöhtem Grundwasserstand und/oder drückendem Wasser sollte der Keller als weiße Wanne ausgeführt werden. Die Außenwände werden dann mit zusätzlichen Fugenblechen zwischen den Wandelementen versehen und die Kellersohle wird verstärkt.
Trennwände	Die Trennwände werden aus Porenbetonsteinen gemauert. Wandstärken lt. Zeichnung und gemäß statischen Erfordernissen.
Decke	Geschossdecke als Stahlbeton-Fertigteildecke mit Ortbetonauflage, Bewehrung und Stärke gemäß statischen Erfordernissen.

5.5. Kellerfenster/Lichtschächte

Kellerfenster aus weißem Kunststoff, ca. 50 x 100 cm als Dreh-Kippfenster mit Isolierverglasung. Kunststoff-Lichtschächte Fabrikat MEA oder gleichwertig mit sicherbaren Abdeckrosten. Der Anschluss der Lichtschächte an ein Entwässerungssystem wird – sofern notwendig – in Eigenleistung erstellt.

5.6. Elektroinstallation

Es wird ein zusätzlicher Rauchmelder im Kellerflur eingebaut. Für jeden Kellerraum 1 Brennstelle mit Ausschaltung und 2 Steckdosen. Steckdosen und Schalter mit Zuleitungen werden an den Innentrennwänden und unter Putz installiert

5.7. Wandputz

Alle gemauerten Trennwände erhalten einen glatt abgeriebenen Gipsputz mit Eckenschutzschienen für stoßgefährdete Ecken. Die Stoßfugen der Kellerdecke und auf den Innenseiten der Kelleraußenwände werden geschlossen.

5.8. Estrich

Zementestrich ca. 5 cm stark auf Trennschicht für alle Kellerräume.

5.9. Innentüren

Die Innentüren in den Trennwänden des Kellerflures werden als Kunststofftüren z.B. Hörmann MZ Pulverbeschichtet grauweiß eingebaut. Sofern der Keller komplett beheizt und gedämmt ist (Sonderausstattung), werden diese Innentüren, wie auch die sonstigen Kellertüren analog Baubeschreibung Wohnhaus Absatz 3.7. ausgeführt.

5.10. Treppe

Kellertreppe wie lt. Baubeschreibung Wohnhaus mit Geländer und Treppenaugenverkleidung.

5.11. Malerarbeiten/Bodenbeläge

Siehe Baubeschreibung Wohnhaus Absatz 3.9.

Sonstiges: Sonderausstattungen, abweichende und ergänzende Leistungen: siehe Angebotstext

Ort, Datum: _____

Auftraggeber

OLFA-Haus

Bauvorhaben: _____ in _____

6. Garage

(Ausbauhaus: 6.1. – 6.5. / Ausbaugewerke: 6.6. – 6.9.)

6.1. Erdarbeiten/Gründung

Ausführung der Erdarbeiten mit Füllsand wie lt. Baubeschreibung Wohnhaus. Die Streifenfundamente werden lt. Zeichnung und Statik erstellt. Als Unterboden ist eine Pflasterung vorgesehen, die in Eigenleistung eingebaut wird. Die Ausführung mit Sohlplatte ist als Zusatzleistung möglich und separat als Leistungsbestandteil zu vereinbaren.

6.2. Mauerwerk/Fassade

Fassade wie lt. Baubeschreibung Wohnhaus, jedoch ohne Dämmung. Innenschale und Trennwände in Kalksandstein. Wandstärken lt. Statik.

6.3. Dachkonstruktion

Flachdach als Balkenlage mit Ausdielung lt. Statik. Bei Ausführung mit einem geneigten Dach werden Dachstuhl, Dachüberstand und Giebelgesimse analog der Baubeschreibung des Wohnhauses gefertigt wobei sich die Stärke der Sparren nach den statischen Erfordernissen richtet.

6.4. Dacheindeckung/Entwässerung

Flachdachausführung mit mehrlagig verlegten Flachdachbahnen. Als Abschluss wird eine Aluminiumschiene angebracht. Die Entwässerung erfolgt über ein innen liegendes Fallrohr (KG Ø 100 mm), das bis Oberkante Terrain geführt wird. Bei Ausführung mit geneigtem Dach werden Dacheindeckung, Dachrinnen und Fallrohre analog der Baubeschreibung des Wohnhauses ausgeführt.

6.5. Fenster/Garagentor/Türen

Weißer Kunststofffenster, sofern lt. Zeichnung vorgesehen, als Dreh-Kippfenster mit Zweifachverglasung ohne Rollläden. Garagentor als gedämmtes **Sectionaltor** mit Stahllamelle M-Sicke Fabrikat **Hörmann LPU 42** oder gleichwertig, gedämmt, weiß woodgrain geprägt, mit Zugfedertechnik und Fingerklemmschutz. Nebentür, sofern lt. Zeichnung vorgesehen, als weißer Kunststofftür mit einer glatten weißen Füllung. Falls lt. Zeichnung Innentüren z.B. zwischen Garage und Geräteraum vorgesehen sind, werden Kunststofftüren Hörmann MZ Pulverbeschichtet grauweiß eingebaut.

6.6. Elektroinstallation

Jeder Raum erhält eine Brennstelle mit Ausschaltung und eine Steckdose.

6.7. Wandputz

Die gemauerten Innenwände erhalten einen Grauputz.

6.8. Estrich (optional)

Falls die Sohlplatte für die Garage enthalten ist, wird weiterhin gemäß Angebot ein ca. 5 cm starker Zementestrich auf Trennlage eingebaut.

6.9. Malerarbeiten

Siehe Baubeschreibung Wohnhaus Absatz 3.9.

Sonstiges: Sonderausstattungen, abweichende und ergänzende Leistungen: siehe Angebotstext

Ort, Datum: _____

Auftraggeber

OLFA-Haus

Ihre OLFA-Haus Highlights:

- Erfahrung aus **mehr als 2.500 gebauten Häusern** enthalten ✓
- Architektur, Statik, EnEV-Nachweis enthalten ✓
- **Erfahrung aus mehr als 30 Jahren Hausbau** enthalten ✓
- Individuelle Planung ohne Mehrpreis enthalten ✓
- **Gewährleistungsversicherung** enthalten ✓
- **TÜV Überwachung für Ihr Haus** enthalten ✓
- Blower-Door-Test enthalten ✓
- Gerüstkosten enthalten ✓
- Bautoilette enthalten ✓
- **Bauherrenhaftpflichtversicherung** enthalten ✓
- **Bauleistungsversicherung** enthalten ✓
- Lieferung und Einbau von Füllsand enthalten ✓
- **Dämmstandard KfW 55** enthalten ✓
- Zusatzdämmung unter der Sohlplatte enthalten ✓
- massive gemauerte Bauqualität enthalten ✓
- Fensterprofile 7-Kammersystem >80 mm enthalten ✓
- Fensterverriegelung RC 1N enthalten ✓
- Haustürverriegelung RC 1N enthalten ✓
- Elektrisch betriebene Rollläden für bodentiefe Fenster und Balkontüren enthalten ✓
- Rollläden für die Fenster enthalten ✓
- **Solaranlage** enthalten ✓
- **Fußbodenheizung mit Einzelraumregelung** enthalten ✓
- Design-Heizkörper im Bad enthalten ✓
- Außenwasserhahn enthalten ✓
- Sanitär Markenprodukte DuraVit, Keramag, Grohe enthalten ✓
- **bodengleich geflieste Duschecke mit Edelstahl-Duschrinne** enthalten ✓
- geflieste Duschwände lt. Zeichnung enthalten ✓
- **Thermostat-Armatur für die Dusche** enthalten ✓
- Umfangreiche Elektroinstallation enthalten ✓
- Edelstahl-Klingelknopf enthalten ✓
- **Rauchmelder** enthalten ✓
- Fliesen für Bäder, WC, Diele, Küche und HWR enthalten ✓
- Fliesenformate bis 30 x 60 cm preisgleich enthalten ✓
- 26 cm starke Dämmung in der Dachschräge /obersten Geschosdecke enthalten ✓
- Hochwertige **Vollholztreppeanlage in bis zu 40 Farbtönen** enthalten ✓

...und noch vieles mehr...

Freuen Sie sich auf Ihr neues Eigenheim!

