

Allgemeine Informationen für Bauherren

Dieses Infoblatt wird mit dem Baubetreuungsvertrag übergeben.



1. Bodengutachten

Noch nicht in der Kalkulation enthalten. Sollte der Architekt, Erd- bzw. Kellerbauer ein Bodengutachten benötigen, muss dieses durch die Bauherren beauftragt werden.

2. Baugesuch / Bauantrag

Im Bauantrag ist soweit alles enthalten, was zur Genehmigung eines Schwedenhauses von Rörvikshus benötigt wird, dazu zählen auch Garagen bzw. Carports, die von Rörvikshus geliefert werden. Garagen & Carports, die nicht von Rörvikshus geliefert werden und trotzdem mitbeantragt werden sollen, kosten einen Aufpreis für die Bauantragspläne von 800€ inkl. MwSt.

3. KWF – Förderung

Möchten die Bauherren eine KWF-Förderung beantragen, berechnet der Architekt zusätzlich ca. 2.000€ inkl. MwSt. für die zusätzliche Arbeit/Anträge.

4. Blower Door Test (Luftdichtigkeitstest)

Der Blower Door Test (in der Kalkulation enthalten) findet in der Regel statt, sobald die installationsfertige Bausatzmontage abgeschlossen ist, spätestens bevor die Wände & Decken geschlossen werden. Wurde KWF beantragt, muss ein weitere Test durchgeführt werden, sobald das Haus bezugsbereit ist, hierfür fallen Kosten in Höhe von ca. 450€ inkl. MwSt. an.

5. Baubetreuung

Wir betreuen den Bau von der Planung bis zum Einzug und auch danach sind wir für unsere Kunden weiterhin gerne erreichbar.

Dem Baubetreuer steht frei, wie oft und wann er eine Baustelle besucht um diese zu betreuen.

Eigenleistung der Kunden bzw. Handwerker, welche nicht über uns beauftragt wurden, gehören nicht zum Aufgabengebiet des Baubetreuers, jedoch steht dieser bei Fragen gerne zur Seite.

6. Baustelleneinrichtung

Nicht in der Kalkulation enthalten.

Die Kosten für Baustrom, Bauwasser, Bau WC und den Container für die Baumischabfälle variieren je nach Bauort und müssen bauseits beauftragt werden. Bau WC zwischen 100€/4Wochen – 150€/4Wochen inkl. MwSt.

Container zwischen 500€ - 1.000€ (Dämmung muss gesondert entsorgt werden).

7. Thermobodenplatte

Enthalten ist eine 40cm starke Thermobodenplatte mit 20cm Perimeterdämmung, 20cm Stahlfaserbeton, Fußbodenheizung in Aluverbundrohr, Grundleitungen (Abwasser) bis 1m außerhalb der Bodenplatte, ca. 5cm Edelsplitt zum Höhenausgleich. Der Sockel der Thermobodenplatte besteht aus einer Eternit (Faserzement) – Verkleidung und muss nicht verputzt werden.

Je nach Bauort, Fundament- und Ausführungsplan können sich die Kosten für die Thermobodenplatte ändern, dies wird in einem extra Angebot aufgeführt, sowie zusätzliche Leitungen, wie z.B. Mehrsparteneinführung, Frischluft für Kamin, Leerrohre für Wasser oder Strom, . . .)

8. Einzelfundamente

Einzelfundamente werden für den Aufbau der Eingangsveranden, Terrassen, Carports, . . . benötigt und sind in einer gewissen Anzahl in der Kalkulation enthalten. Die Menge der benötigten Einzelfundamente kann je nach Fundamentplan variieren und muss dann dementsprechend angepasst werden.

9. Fundament/Bodenplatte für Garage/Abstellraum

Ist eine Garage bzw. Carport mit Abstellraum geplant, welche von Rörvikshus geliefert wird, dann wird diese Position in der Kalkulation ergänzt.

Wird die Garage/Carport/Abstellen nicht von Rörvikshus geliefert, muss sich der Bauherr zeitnahe (vor Beginn der Erdarbeiten) um einen Fundamentplan des Herstellers für den Erdbauer kümmern, wir übernehmen hierfür keine Verantwortung.

10. Gerüst

Das Gerüst ist in der Kalkulation für einen Zeitraum von ca. 4 Wochen enthalten.

Je nach Größe des Hauses, Eigenleistung (Malerarbeiten außen), Montage Fensterbeschattung, . . . bzw. Unvorhergesehenem kann die Dauer variieren, wobei immer darauf geachtet wird, dass das Gerüst so zügig wie möglich wieder abgebaut werden kann.

11. Mobilkran

In der Kalkulation ist eine gewissen Anzahl an Stunden geschätzt, welche der Mobilkran zur Hausmontage benötigt wird und in der Regel auch ausreichend ist. Wird aber aufgrund der Lage des Grundstücks, Position Haus auf dem Grundstück, Zuwegung zum Grundstück, Wetter, . . . ein größerer Kran oder mehr Stunden benötigt, dann sind diese von den Bauherren zu tragen. Auch wenn eine Straßensperrung beantragt werden muss, sind die Kosten vom Bauherren zu übernehmen.

12. Bausatz Rörvikshus

- Im Standard sind Fensterbänke aus Marmor enthalten, diese entfallen bei Zuwahl/Aufpreis vom Leistenpaket Weiß (Fensterbänke MDF mit Futterleiste, Laibungen MDF, Allmogen).
- Dekorfenster in den Giebeln können nicht geöffnet werden und sind meist von innen mit einer schwarzen Abdeckung geschlossen, d.h. kein Lichteinfall im Dachboden.
- Bei Dachfenstern handelt es sich um Velux Schwingfenster !
- Fenster & Außentüren öffnen bei einem original Schwedenhaus immer nach außen. Ist ein Obergeschoß vorhanden, dann ist ein Rettungsfenster vorgeschrieben, welches auch in den Zeichnungen von Rörvikshus Sweden AB eingetragen ist und welches nach innen öffnet. Das Rettungsfenster kann in jeder Position arretiert werden, kann aber nicht gekippt werden, wie bei deutschen Fenstern üblich.



Rettungsfenster !

- Im Standard werden Holzfenster verbaut, welche es als Zuwahl/Aufpreis auch außen mit Alubeplankung gibt



Holzfenster

Holzfenster mit Alubeplankung

- Beim Dachboden handelt es sich um einen Kaltboden, d.h. die Decke des Obergeschoßes ist gedämmt, aber nicht der Spitz des Dachbodens. Zur Inspektion ist ein Laufsteg vorhanden, möchten die Kunden den Dachboden zum Abstellen nutzen, muss dieser bauseits ausgebaut werden. Den Dachboden erreicht man durch eine Dachluke, welche nur in einem Standardmaß geliefert wird.



Beispielabbildung !

- Der Bausatz wird so geliefert, wie auf den, von den Kunden unterschriebenen Zeichnungen von Rörvikshus Sweden AB. Sollten Änderungen am Grundriss bzw. den Ansichten des Hauses mit dem Architekten (Bauantragspläne) besprochen worden sein, müssen uns diese unverzüglich mitgeteilt werden, damit wir prüfen können, ob die Änderungen noch möglich sind.
- Der Holzboden der Veranden und Terrassen ist imprägniertes, glattes, schwedisches Fichtenholz.
- Material, welches auf der Baustelle übrig bleibt, wie z.B. Dämmung, Bretter, Hölzer, OSB, Rigips & Fermacell-Platten, Dachziegel, Dachrinnen, Fallrohre, Schrauben, Nägel, . . . wird von uns abgeräumt und in unser Lager gelegt. Der Kunde ist nicht berechtigt sich hier Material wegzunehmen, bei fehlendem Material können dem Kunden hier zusätzliche Kosten berechnet werden.

13. Elektroinstallation

In der Kalkulation ist eine bestimmte Summe für die Standard-Elektroinstallation laut Bau- und Leistungsbeschreibung angegeben, diese kann aber je nach Gebiet variieren.

14. Sanitär – Heizungs – Lüftungsanlage

In der Kalkulation ist eine bestimmte Summe für die Standard Heizungs & Sanitärausstattung laut Bau- und Leistungsbeschreibung enthalten, welche in der Regel ausreicht. Entscheiden sich die Kunden bei der Bemusterung jedoch für hochwertigere Sanitärobjekte, dann kann sich dieser Betrag ändern.

15. Wände & Decken schließen

Kann in Eigenleistung durchgeführt werden.

Entstehen unserem Innenausbauerteam durch falsches Anbringen der Platten an Wänden & Decken jedoch Zusatzarbeiten, trägt diese Kosten der Bauherr.

16. Innere Oberflächenbehandlung (Spachtelarbeiten)

Die innere Oberflächenbehandlung wird im Standard in Q3 ausgeführt, hierbei können leichte Unebenheiten zu sehen sein bei Streiflicht oder bei genauerem Hinsehen von einem Abstand von ungefähr einem Meter. Alternativ kann auch eine Q4 Spachtelung oder ein Malervlies angeboten werden.

Kann in Eigenleistung durchgeführt werden.

Entstehen unserem Innenausbauerteam durch schlechte Oberflächenbehandlung jedoch Zusatzarbeiten, trägt diese Kosten der Bauherr.

17. Fußbodenheizung & Trockenestrich

In den Geschossen über der Thermobodenplatte werden im Standard die Fußbodenheizung und darüber Trockenestrichplatten verlegt. In einzelnen Fällen kann auch Fließestrich verbaut werden, dies kann jedoch zu einer Bauverzögerung, geschuldet der Trocknungszeit des Fließestrichs, führen.

18. Malerarbeiten Innen

Im Standard werden alle Wände & Decken in Weiß 2x gestrichen bzw. gespritzt. Wünschen die Bauherren einen getönten Innenanstrich, Tapeten oder ähnliches, kann die Kalkulation hierzu natürlich angepasst werden.

19. Malerarbeiten Außen

Unsere Schwedenhäuser werden mit hochwertigen Farben vom Hersteller Jotun gestrichen. Bei Eigenleistung ist ein bestimmtes Zeitfenster vorhanden, indem zumindest der obere Teil des Hauses gestrichen sein muss, auch falls durch Überdachungen oder Ähnlichem das Gerüst umgebaut werden muss.

Fällt den Kunden die Farbwahl schwer, dann besteht die Möglichkeit bis zu 3 Probedosen (je 1l) auszuwählen und damit einen Probeanstrich zu machen.

Benötigen die Kunden mehr als 3 Auswahlfarben, dann muss der Kunde diese selbst bezahlen, pro Dose fallen dann Kosten in Höhe von 40€ inkl. MwSt. an. Die selbstbezahlten Dosen können die Kunden dann natürlich behalten.

Dadurch, dass sich Holz durch Luftfeuchtigkeit, Hitze und Kälte ausdehnt oder zusammenzieht, kann es teilweise beim Außenanstrich zu „Lücken“ kommen, an denen Farbe fehlt, dies ist kein Mangel und kann selbst behoben werden, da in der Regel immer etwas Farbe überbleibt.

20. Holzböden

Im Standard werden unsere Holzböden schwimmend verlegt. Wünscht der Kunden den Holzboden im Badezimmer, dann muss dieser dort verklebt und abgedichtet werden. Wird der Holzboden auf der Bodenplatte verklebt, dann muss zuvor eine Versiegelung gegen Restfeuchtigkeit, welche noch in der Bodenplatte vorhanden ist, durch eine Epoxidharzbeschichtung erfolgen.

21. Fliesen

Hier sind Fliesen in Standardmaßen gemeint, z.B. 30 x 60cm, 20 x 20cm, 30 x 90cm, . . . Nicht dazu zählen Mosaikfliesen, Zementfliesen, Muster- bzw. Ornamentfliesen, Großformatfliesen, . . . diese sind gegen Aufpreis möglich.

22. Holztreppe

Wandwagentreppe in Massivholz, offene Konstruktion ohne Setzstufen (gegen Aufpreis möglich), Stufen und Handlauf in Eiche geölt, Seitenwangen, Pfosten und Stäbe (rund oder eckig) in weiß lackiert. Wenn laut Zeichnungen nötig, dann wird ein Brüstungsgeländer mitangeboten. Je nach Bauort können die Kosten etwas variieren. Natürlich ist auch eine individuelle Treppenplanung möglich und wird durch unseren Treppenbauer angeboten.

23. Innentüren

Unsere hochwertigen Innentüren im Landhausstil sind vom dänischen Hersteller Kilsgaard, welche es in verschiedenen Ausführungen zur Auswahl gibt.

24. Schornstein

Ist ein Holzofen geplant, dann benötigen wir einen Schornstein, welcher in verschiedenen Ausführungen möglich ist, wie z.B. Innenschornstein, Edelstahl-Außenkamin, . . . Welche Ausführung der zuständige Schornsteinfeger zulässt, muss vorab abgeklärt werden.

Es muss beachtet werden, dass hier noch ein Differenz-Druckwächter, welcher die Lüftungsanlage bei Benutzung des Holzofens regelt, durch den Elektriker eingebaut werden muss. Kosten ca. 1.200€ inkl. MwSt.

Außerdem ist abzuklären, ob die Zuluft für den Holzofen über die Bodenplatte verbaut werden soll, oder direkt über den Schornstein. Die Preisunterschiede können bei unserem Kaminbauer abgefragt werden.

25. Endreinigung

Unsere Handwerker verlassen die Baustelle bzw. das fertige Haus besenrein. In der Regel putzen die Kunden dann selbst, jedoch kann auch eine Endreinigung bestellt werden, die wir dann im Namen der Bauherren in Auftrag geben. Preise werden vorab angefragt.

!! Kleine Lotta – Original Schwedenhäuser erhält während der Bauphase mindestens einen Schlüssel zum Haus !!