

Zustandsanalyse

Objektart:	Einfamilienhaus
Objektadresse:	Ringweg 27 3456 Dorf



Eigentümerschaft:	Daniel Gerber Ringweg 27 / 3456 Dorf 032 234 56 78 daniel.gerber@mailbox.com
Auftraggeber/in:	Daniel Gerber Ringweg 27 / 3456 Dorf 032 234 56 78 daniel.gerber@mailbox.com
Experte/-in:	Stéphane Fresse XpertCenter AG Monbijoustrasse 5 / 3011 Bern 032 389 72 88 stephane.fresse@xpertcenter.ch

Inhalt:
Grundlagen
Motivation + Objektbescrieb
Lebenszyklusanalyse der Bauteile
Kostenschätzung
Schlussbemerkung

Anhänge:
Fotodokumentation
Situationsplan

Grundlagen

Besichtigung / Stichtag	03.09.2020
Gebäudegrundfläche in m2	91
Grundstücksfläche in m2	644
Gebäudehöhe (Trauf- oder Flachdachhöhe) in m	3.30
Dachform	Steildach
Volumen in m3 Hauptgebäude Gebäudeversicherung	546
Volumen in m3 Nebengebäude Gebäudeversicherung	0
Energiebezugsfläche in m2	91
Baujahr	1963
Renovationen	Fenster 1998 Kunststoff Heizung neu WP Luft Split 2020 Bäder ursprünglich Küche ca. 1990 Einzelne Erneuerungen an Oberflächen
Bauweise UG	Beton
Decke über UG	Beton
Bauweise EG Aussenwände	Doppelmauerwerk mit Luft
Bauweise 1. OG Aussenwände	
Bauweise DG Aussenwände	
Dacheindeckung Material	Tonziegel
Heizungserzeugung	WP Luft
Solarthermie	Nein
Photovoltaik	Nein
Heizungsverteilung	Radiatoren
Warmwasser	100% über Heizung
Zirkulation Warmwasser?	Nein

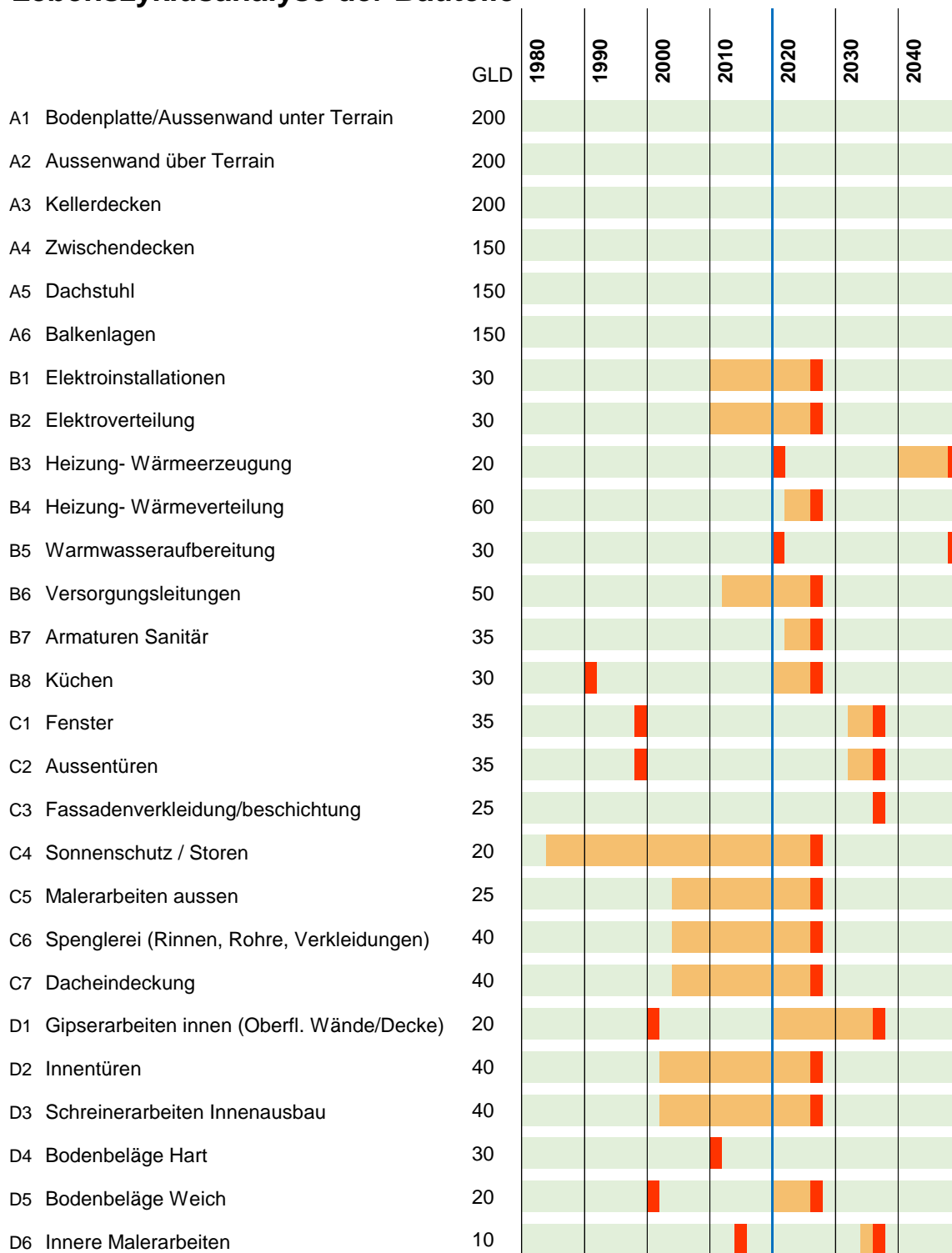
Motivation

Aufgrund des ersichtlichen Sanierungsbedarfs an der Gebäudehülle wünscht die Eigentümerschaft eine strategische Empfehlung zur Sanierung. Das Gebäude wird unter dem Aspekt des konstruktiven Sanierungsbedarfs wie auch der energetischen Verbesserungsmöglichkeiten betrachtet. Dem Eigentümer werden wenn nötig verschiedene Sanierungsetappen aufgezeigt mit jeweiliger Kostenschätzung.

Objektbeschreibung

Objekttyp	Freistehendes Einfamilienhaus
Anzahl Wohnungen	1 x 4 Zimmer
Besonderes zur Lage	Einfamilienhausquartier Ruhiges Wohnquartier
Konstruktion und Haustechnik	Massivbau mit Aussenwandstärke 27cm Kellerdecke betoniert unisoliert Estrichboden Beton und unisoliert Dachraum als Estrich unbeheizt Fenster Kunststoff 2-fach Wärmeschutzvergl. Dachdeckung Tonziegel ursprünglich Spenglerei verzinkt, guter Zustand Elektrische Installationen teilw. veraltet Elektroverteilung im Keller veraltet Luft WP im 2020 eingebaut Heizungsverteilung über Radiatoren Warmwasser ganzjährig über Wärmepumpe Sanitärapparate und Verteilleitungen alt Böden teilweise ersetzt Bäder, Gang und Küche mit Plattenböden

Lebenszyklusanalyse der Bauteile

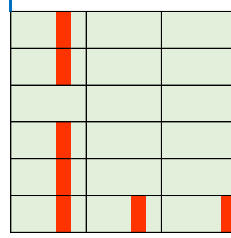


Zusätzliche Massnahmen/weitere Kosten:

- X1 Isolation Kellerdecke
- X2 Gerüste für Dach- und/oder Fassadenarbeiten
- X3 Abdichtungsarbeiten
- X4 Planerhonorar
- X5 Reserven
- X6 MwSt.

Legende zur Grafik:

- Hintergrundfarbe, alles i.O.
- Jahre über theor. LD
- geplanter Ersatzzeitpunkt



Kostenschätzung

	Etappe 1 2026	Etappe 2 2036	Etappe 3 2048
A1 Bodenplatte/Aussenwand unter Terrain			
A2 Aussenwand über Terrain			
A3 Kellerdecken			
A4 Zwischendecken			
A5 Dachstuhl			
A6 Balkenlagen			
B1 Elektroinstallationen	20'000		
B2 Elektroverteilung (HV)	5'000		
B3 Heizung- Wärmeerzeugung			25'000
B4 Heizung- Wärmeverteilung	13'000		
B5 Warmwasseraufbereitung			7'000
B6 Versorgungsleitungen Sanitär	9'000		
B7 Armaturen Sanitär	30'000		
B8 Küchen	23'000		
C1 Fenster		24'000	
C2 Aussentüren		5'000	
C3 Fassadenverkl. und -beschichtung		26'500	
C4 Sonnenschutz	11'000		
C5 Malerarbeiten aussen	5'830		
C6 Spenglerei	7'000		
C7 Dacheindeckung	7'500		
D1 Gipsarbeiten innen (Oberfl. Wände/Decke)		8'000	
D2 Innentüren/Wohnungstüren	7'000		
D3 Schreinerarbeiten Innenausbau	4'000		
D4 Bodenbeläge Hart			
D5 Bodenbeläge Weich (Parkettrenovation)	9'000		
D6 Innere Malerarbeiten		3'000	
<i>Zusätzliche Massnahmen/weitere Kosten:</i>			
X1 Isolation Kellerdecke	6'500		
X2 Gerüste für Dach	5'500		
X3 Isolation Estrichboden	5'200		
X4 Planerhonorar	18'000		
X5 Reserven 8%	14'922	5'320	2'560
X6 MwSt.	16'116	5'746	2'765
Summen pro Etappe CHF	217'569	77'566	37'325

Förderbeiträge nicht eingerechnet

Kostenschätzung ohne Umbaumassnahmen, reine Bauteilersatzkosten

Empfehlung und weiteres Vorgehen

Das kleine, eingeschossige, Einfamilienhaus weist einen deutlichen Sanierungsrückstand auf. Mit dem Alter von 57 Jahren wurde das Haus noch nie gründlich erneuert. Der Ersatz der Fenster und der Heizung bleiben da eine Ausnahme. Es wird empfohlen, in zwei Etappen jeweils in 5 und 15 Jahren eine grosszyklische Sanierung durchzuführen. Diese Etappierung kommt von daher, dass die Fenster erst zu diesem Zeitpunkt ihr Lebensende erreicht haben. Zudem könnte gleichzeitig mit dem dann anstehenden Fensterersatz eine Fassadennachisolierung vorgesehen werden da sich die beiden Bauteile stark tangieren. Die Etappierung führt zu wesentlichen Steuerabzügen in zwei verschiedenen Steuerperioden.

Ihr Experte



Stéphane Fresse
dipl. Architekt FH
XpertCenter AG
Monbijoustrasse 5
3011 Bern
079 202 88 44
stephane.fresse@xpertcenter.ch

Seit 20 Jahren bis ich nah an der Praxis als Architekten tätig, laufende Weiterentwicklungen führten zu Tätigkeiten im Schätzerwesen und in der Energieberatung (Minergie Fachpartner, GEAK Experte).
Nach Exkursen in Basel und Interlaken betreibe ich mein eigenes Architekturbüro seit 15 Jahren im Raum Bern/Seeland. Ich biete sämtliche Phasen an, vom Vorprojekt bis zur Bauübergabe in Neu- wie auch in Umbauten. Als Ergänzung zum eigenen Betrieb biete ich seit 2015 bei XpertCenter AG Bern mein breites Fachwissen bei Baufragen im Regressbereich an. Bei interne Projekte um die Wohn- oder Bauthematik helfe ich in der Entwicklung mit.

XpertHome

Eine Dienstleistung von



xperthome@xpertcenter.ch
+41 31 389 79 10

Powered by



Disclaimer

Die anlässlich der Besichtigung gewonnenen Erkenntnisse widerspiegeln einen ersten Eindruck durch die Experten. Die Feststellungen erheben keinen Anspruch auf Vollständigkeit. Die Beurteilungen sind subjektiv und können je nach Gewichtung von den Kaufinteressenten oder Eigentümern abweichend interpretiert werden. Abgegebene Kostenschätzungen sind von den Auftraggebern in einer nächsten Projektphase zu verifizieren. Die Experten übernehmen keine Haftung für allfällige Dispositionen, die von den Auftraggebern gestützt auf die Expertenbeurteilungen vorgenommen werden.

Fotodokumentation

Aussenfotos



Fassaden, Dachtraufe



Sockel, Ausseneinheit der neuen WP



Zustand Fenster aussen

Fotodokumentation

Innenfotos



Küche



Bad



Heizkörper

Fotodokumentation

Fotos Haustechnik



Neue Split WP mit Pufferspeicher und Warmwassererzeugung ganzjährig



Kellerdecke teils unisoliert



Kellerdecke teils isoliert

Situationsplan

Grundstück Nr.

Dorf / 3238

