

Lastenheft

November 2021

Die Berggärten – Phase B

Zusammenfassung für Käufer



ARCHITEKT

ALTIPLAN  architects

BAUUNTERNEHMER



INHALTSVERZEICHNIS

1	KONTAKTE.....	6
2	ALLGEMEINES.....	7
2.1	VERWALTUNG.....	7
2.2	ZUGANG BAUSTELLE.....	7
3	LAGE UND BESCHREIBUNG DES PROJEKTES.....	7
4	ENERGIEZERTIFIKAT.....	8
5	STATIK.....	8
6	HAUSTECHNIK	9
7	SICHERHEITSKOORDINATION	9
8	VERKAUF UND VERTRAG	9
9	VERWALTUNG.....	10
10	ROHBAU.....	10
10.1	BAUSTELLENEINRICHTUNG.....	10
10.2	ABRISSARBEITEN.....	10
10.3	EINPFLANZUNG.....	10
10.4	AUSSCHACHTUNG.....	10
10.5	FUNDAMENTE.....	11
10.6	ABDICHTUNGSARBEITEN.....	11
10.7	ENTWÄSSERUNG.....	11
10.8	BELÜFTUNG DER UNTERIRDISCHEN RÄUME.....	11
11	WANDAUFBAU	11
11.1	AUßENWÄNDE GEGEN ERDREICH.....	11
11.2	AUFGEHENDES MAUERWERK	12
11.3	INNENMAUERWERK.....	12
11.4	FERTIGSTELLUNG DES MAUERWERKES	13
11.5	TÜRSCHWELLEN UND FENSTERBÄNKE	13
12	DECKENAUFBAU	14
12.1	BETONDECKE	14
12.2	BETONTREPPE	14
12.3	ESTRICH	14
12.4	BODENBELÄGE.....	15
12.5	FERTIGSTELLUNG DER DECKEN.....	15
13	DACHAUFBAU	16
13.1	FLACHDÄCHER.....	16
13.2	ZUBEHÖR UND FERTIGSTELLUNG DER DÄCHER.....	17
13.3	DACHDURCHFÜHRUNGEN	17
14	AUßENSCHREINERARBEITEN.....	17
14.1	FENSTER- UND TÜRRAHMEN.....	17
14.2	ELEKTRISCHE ROLLADEN	19
14.3	OPTION – VERTIKALE ELEKTRISCHE AUßENROLLOS.....	19

14.4	SEKTIONALTOR	19
14.5	GARAGENTORE DER PRIVATEN GARAGEN.....	20
14.6	BESCHLÄGE.....	20
14.7	BESCHRIFTUNG	20
15	HEIZUNGSANLAGE	20
15.1	HEIZSYSTEM.....	20
15.2	WÄRMEÜBERTRAGUNG	20
15.3	TEMPERATUREN.....	21
15.4	KOLLEKTOREN	21
15.5	THERMOSTAT	21
15.6	VERSCHIEDENES	21
16	SANITÄRE INSTALLATION	21
16.1	SYSTEM.....	21
16.2	SANITÄRGERÄTE	22
16.3	WASSERVERSORGUNG UND ABFLÜSSE	22
16.4	SPÜLKASTEN FÜR HÄNGE-WC	23
17	BELÜFTUNG	23
17.1	BELÜFTUNG DER PRIVATEN EINHEITEN	23
17.2	BELÜFTUNG DER TIEFGARAGE	23
17.3	LÜFTUNGSKANÄLE.....	24
18	LUFTDICHTIGKEIT.....	24
18.1	ABDICHTUNG.....	24
18.2	LUFTDICHTIGKEITSTEST.....	25
19	ELEKTRISCHE INSTALLATION	25
19.1	VERROHRUNG.....	25
19.2	PRIVATEINHEITEN	25
19.3	GEMEINSCHAFTSRÄUME	26
19.4	SICHERHEITSGERÄTE UND BRANDSCHUTZ.....	27
19.5	VIDEO-GEGENSPRECHANLAGE UND KLINGEL	27
19.6	TV- UND RADIOANTENNE	28
20	INNENSCHREINERARBEITEN	28
20.1	BRANDSCHUTZTÜREN	28
20.2	INNENTÜREN - « HOLZDEKOR » OBERFLÄCHE	29
20.3	BRIEFKÄSTEN	29
20.4	OPTION - KÜCHEN	29
21	TERRASSEN	30
21.1	BETONBODENPLATTEN.....	30
22	SCHLOSSERARBEITEN	30
22.1	FESTES STAHLGELÄNDER	30
22.2	GLASGELÄNDER	30
22.3	ALUMINIUMGELÄNDER UND VERKLEIDUNG.....	31
22.4	SICHTSCHUTZ	31

22.5	HANDLAUF	31
22.6	VORDÄCHER	31
22.7	FAHRRADSTÄNDER INNEN	31
23	ANSTRICHARBEITEN	32
23.1	OPTION – ANSTRICH DER WOHNHEIMEN	32
23.2	ANSTRICH PARKPLÄTZE	32
23.3	BESCHILDERUNG	32
23.4	SICHERHEITSKENNZEICHNUNG	32
24	AUFZUG	32
25	AUßENANLAGE	33
25.1	ZUGÄNGE	33
25.2	BETONELEMENTE	33
25.3	STAHELEMENTE	33
25.4	BEPFLANZUNGEN	33
25.5	KIES	34
26	REINIGUNG	34
27	BESONDERHEITEN	34
27.1	ANSCHLÜSSE	34
27.2	VORGESEHENE LEISTUNGEN	34
27.3	MINDERPOSTEN ODER ÄNDERUNG DER POSTEN	35
27.4	BESTIMMTE UNTERNEHMEN UND LIEFERANTEN	35
27.5	PROVISORISCHE ABNAHME	35
27.6	VERTRAG	35
27.7	MAßANGABEN	36
27.8	GARANTIE	36
27.9	VEREINBARUNGEN	36
27.10	TECHNISCHE ÄNDERUNGEN	36
27.11	AUSFÜHRUNG IN PHASEN	36
27.12	VERSCHIEDENES	37

1 KONTAKTE

AUSKUNFT UND VERKAUF :



Adresse:

**PIERRE & NATURE
LUXEMBOURG S.A.**
Duarrefstrooss, 4
L-9990 WEISWAMPACH

Kontakt:

Tel.: +32 (0)80 77 16 65
E-Mail: commercial@piernat.com
www.piernat.com

Öffnungszeiten: Montag-Freitag: 8:00-12:30 Uhr und 14:00-17:00 Uhr.

VERKAUF:



Adresse:

CO.PA.BAT
Rathausplatz 3
B-4700 Eupen

Kontakt:

Frau Petra CONVENTS
Tel.: +32 (0)87 56 14 14
E-Mail: copabat@skynet.be
www.immoweb.be/copabat

Öffnungszeiten: Montag-Freitag: 9:00-12:00 Uhr und 14:00–18:00 Uhr.

GENERALBAUUNTERNEHMEN / PROMOTOR / VERKÄUFER DER BAULICHKEITEN:



Adresse:

CONVENTS AG
Simarstrasse, 36
B-4700 EUPEN

Kontakt:

Herr Ludovic NOIROUX
Tel.: +32 (0)87 59 14 50
E-Mail: l.noiroux@conventsag.be
www.conventsag.be

Öffnungszeiten: Montag-Freitag: 8:00-12:00 Uhr und 13:00-17:00 Uhr.

ARCHITEKT:



Adresse:

ALTIPLAN Architects
Rue des Fories, 2
B-4020 LIEGE

Kontakt:

Herr Ralph Schröder
Tel.: +32 (0)4 229 70 00
E-Mail: liege@altiplan.eu
www.altiplan.eu

Öffnungszeiten: Montag-Freitag: 9:00-12:00 Uhr und 13:00-17:00 Uhr.

SUBUNTERNEHMER: auf Anfrage.

2 ALLGEMEINES

2.1 Verwaltung

Das Gebäude ist Teil eines Immobilienkomplexes bestehend aus drei Wohnresidenzen von insgesamt 59 Einheiten. Die Residenzen werden über einen noch zu erstellenden Fußgängerweg zugänglich sein. Dieser Gebäudekomplex wird ein neues Wohnviertel bilden. Letzteres wird in aufeinanderfolgenden Phasen umgesetzt.

Das vorliegende Dokument wurde speziell für die Käufer der zweiten Phase, nämlich die Residenz „Die Berggärten – Phase B“, verfasst. Es soll die Lieferung und den Einbau der verschiedenen Elemente, welche während der Bauarbeiten am Gebäude verwendet werden, kurz beschreiben.

Der Architekt und der Promotor behalten sich das Recht vor, verschiedene Elemente während der Bauarbeiten anzupassen, falls dies im allgemeinen Interesse oder aus technischen Gründen erforderlich ist.

Wir möchten darauf hinweisen, dass im Falle von Widersprüchlichkeiten, die Ausführungspläne des Architekten, des Statikers und des Spezialtechnik Ingenieurs, sowie die geltenden Vorschriften (Brandschutz, Nationale-, Regionale- und Gemeindevorschriften, usw.) und das Bauamt Vorrang vor diesem Dokument haben. Wir erinnern daran, dass die 3D Ansichten, das Video, die Broschüren, die Verkaufspläne, die Website, die Baustellenschilder sowie jede andere Werbung nur zur Information sind und nicht vertraglich bindend sind.

2.2 Zugang Baustelle

Das Betreten der Baustelle ist fremden Personen, die keine schriftliche Voranmeldung vom Unternehmer haben, strikt verboten. Das Bauunternehmen enthält sich jeder Verantwortung für Unfälle auf der Baustelle, die durch Personen ohne Erlaubnis entstehen.

3 LAGE UND BESCHREIBUNG DES PROJEKTES

Lage: Bergkapellstrasse (zukünftige Helene-Franken-Weg 1-3) in 4700 Eupen, Belgien.

Katastrnummer: Eupen, Gemarkung 1, Flur F, Parzellen Nr. 213T, 248H, 248F, 248K.

Baugenehmigung: Baugenehmigung Nr. 014/20, ausgestellt am 10. Februar 2020.

Beschreibung der Residenz: Die Residenz besteht aus einem Untergeschoss, einem Erdgeschoss und 3 Etagen.

- **UNTERGESCHOSS:**

- 1 Geschäfts- oder Bürofläche mit Terrasse
- 45 Innenparkplätze für PKWs
- 2 individuelle Garagenboxen

- 24 private Kellerräume
 - Fahrradstellplätze
 - Technik- und Unterhaltsräume
 - Strom-, Gas- und Wasserzähler
- **ERDGESCHOSS:**
- 7 Wohnungen mit Balkon und/oder Terrasse
 - Eine Hochspannungskabine
- **1. ETAGE:**
- 7 Wohnungen mit Balkon und/oder Terrasse
- **2. ETAGE:**
- 7 Wohnungen mit Balkon und/oder Terrasse
- **3. ETAGE:**
- 5 Wohnungen mit Balkon und/oder Terrasse

4 ENERGIEZERTIFIKAT

Die Energiezertifikate wurden der Gesellschaft **BEOS AG** anvertraut.

Die Energiezertifikate werden von der Wallonischen Region erstellt, sobald die Bauarbeiten beendet sind. Auf Basis einer Studie für die Baugenehmigungsdokumente wird das Gebäude der Klasse A sowie den Q-Zen Kriterien entsprechen.

Kontaktdaten:

BEOS AG
 Ansprechpartner: Frau Florence DELVENNE
 Adresse: 404, route du Condroz, B-4031 LIEGE (Angleur)
 Tel: +32 (0)4 366 60 40
 Mail: f.delvenne@beos.be

5 STATIK

Eine komplette Studie des vorgesehenen Bauvorhabens wurde realisiert, um die nötigen Arbeiten und Teilarbeiten zu berechnen, die für die Statik des Gebäudes eine Rolle spielen. Diese Studie wurde vom **BUREAU D'ETUDES LEMAIRE SA** erstellt.

Kontaktdaten:

BUREAU D'ETUDES LEMAIRE
 Ansprechpartner: Herr Olivier DE LANDSHEERE
 Adresse: 404, route du Condroz, B-4031 LIEGE (Angleur)
 Tel.: +32 (0)4 366 60 40
 Mail: o.delandsheere@belemaire.be

6 HAUSTECHNIK

Eine komplette Studie bzgl. der Haustechnik wurde dem **BUREAU D'ETUDES LEMAIRE SA** anvertraut.

Kontaktdaten:

BUREAU D'ETUDE LEMAIRE
Ansprechpartner: Herr François HERVE
Adresse: 404, route du Condroz, B-4031 LIEGE (Angleur)
Tel.: +32 (0)4 366 60 40
Mail: f.herve@belemaire.be

7 SICHERHEITSKOORDINATION

Die Sicherheitskoordination wurde dem **Büro BAUKO Michael Scholl PGmbH** anvertraut.

Kontaktdaten:

Studienbüro BAUKO Michael Scholl PGmbH
Ansprechpartner: Herr Michael SCHOLL
Adresse: 17A, Talstrasse, B-4701 KETTENIS-EUPEN
Tel.: +32 (0)477 40 14 64
Mail: michael.scholl@bauko.be

8 VERKAUF UND VERTRAG

Die vorliegende Beschreibung ist integraler Bestandteil des Kaufvertrages. Jede Änderung der Pläne und/oder des Lastenheftes, welche vom Käufer angefragt wird, muss vor ihrer Ausführung separat mitgeteilt werden und schriftlich beim Promotor angefragt werden.

Die Pauschale der Baukosten beinhaltet unter anderem folgendes:

- Die Unkosten bezüglich der Baugenehmigung
- Die Erstellungskosten und Instandsetzung der Straßen und Bürgersteige

Die Käufer werden zeitig informiert, sodass Sie die folgenden Fertigstellungen auswählen können (ausschließlich für die privaten Einheiten):

- Elektroinstallation
- Sanitärinstallation
- Anbringung der Heizkörper
- Innenschreinerarbeiten
- Bodenbeläge und Wandfliesen

Die Ausstattungen müssen bei den vom Promotor bestimmten Unternehmen ausgewählt werden.

9 VERWALTUNG

Zum Zeitpunkt der provisorischen Abnahme der ersten privaten Einheit, organisieren die Verkäufer eine außergewöhnliche Generalversammlung der Miteigentümergeinschaft. Bei diesem Anlass bestimmt die Versammlung einen Verwalter für die Organisation des Gebäudeunterhalts. Der Verwalter regelt die Gemeinschaftskosten zu Lasten der Miteigentümer, proportional zum jeweiligen Tausendstelanteil des Besitzes an den Gemeinschaftsteilen.

Der Energieverbrauch ist zu Lasten der Käufer und der Miteigentümerschaft ab der ersten Inbetriebnahme der Installationen.

10 ROHBAU

10.1 Baustelleneinrichtung

- Erstellung der Ortsbefunde
- Abzäunung der gesamten Baustelle

10.2 Abrissarbeiten

- Abriss der bestehenden Gebäude, Nebengebäude und Außenanlagen an Ort und Stelle des neuen Projektes
- Abtransport des Bauschuttes
- Entfernen der bestehenden Vegetation an Ort und Stelle des neuen Projektes und Schutzvorkehrungen der Vegetation die zu erhalten ist.

10.3 Einpflanzung

- Einpflanzung der Gebäude und eventuelle Anbauten vom Landvermesser
- Bauflucht nach Planangaben
- Kennzeichnung der Referenzhöhen

10.4 Ausschachtung

- Provisorische oder definitive Abstützung, Verstärkung usw. je nach Notwendigkeit
- Nötige Ausschachtungen und Gräben bis zu den vom Architekten und Statiker vorgesehenen Höhen
- Abtragung der Muttererde und des Aushubs
- Entsorgung des überschüssigen Erdreichs
- Kontinuierliche Trockenlegung der Baugrube während der Ausführung der Fundamentarbeiten
- Einebnen der Außenanlagen

10.5 Fundamente

- Überprüfung der Tragfähigkeit des Bodens
- Anbringung der Erdungsschleife
- Betonfundamente und Bodenplatten aus Stahlbeton gemäß den Statik Vorgaben

10.6 Abdichtungsarbeiten

- Drainage am Fuße des Mauerwerks
- Abdichtung aller Außenwände gegen Erdreich: Zementputz und Bitumen, Noppenmatte (Typ PLATON oder Delta-X-Drain oder ähnliches)
- Sperre gegen aufsteigende Feuchtigkeit und Schutz der Hohlwände: Abdichtungsmembrane (Typ DIBA oder EPDM)

10.7 Entwässerung

- PVC-Rohre und Kanalanschlüsse
- Leerrohre für Anschlüsse
- Geruchsverschluss
- Unterirdische Kanalisation
- Kontrollschächte (Innen- und Außenbereich)
- Bodeneinläufe
- Entwässerungsrinnen Innen und Außen
- Regenwasserzisterne – Kapazität: ungefähr 26.000L
- Kontrollschacht mit Filter
- Feuerwiderstand laut Vorschriften des Brandschutzgutachtens
- Versickerungsanlage oder Regenrückhaltung gemäß Stadt Eupen und AIDE

10.8 Belüftung der unterirdischen Räume

- Belüftung der Kellerräume, der Technik- und Unterhaltsräume
- Eingemauerte PVC-Rohre mit den Mauern bündig abgeschnitten
- Feuerwiderstand laut Vorschriften des Brandschutzgutachtens

11 WANDAUFBAU

11.1 Außenwände gegen Erdreich

Betonblocksteine (Fugenglattstrich beim Mauern für eine saubere Fertigstellung) oder Betonschalsteine (je nach Statik).

11.2 Aufgehendes Mauerwerk

11.2.1 Mauerwerk

Betonblocksteine - 14, 19, 29 oder 39 cm, Betonwände oder ähnlich laut Statik Angaben.

11.2.2 Isolierendes Mauerwerk

Die erste Lage des Mauerwerks im Erdgeschoss (Außenmauerwerk und Innenmauerwerk) sowie die Auflage für die Fensterrahmen sind in einem dämmenden Blockstein vorgesehen (Porenbeton mit hoher Druckfestigkeit).

Die technischen Details sind so angepasst, dass Sie den Anforderungen des Energiezertifikates entsprechen.

11.2.3 Wärmedämmung

Die Zusammensetzung, die Stärke und die Art der Isolierung der Außen- und Innenmauern (zwischen Wohneinheiten) sind so angepasst, dass sie den Anforderungen des Energiezertifikats entsprechen.

Betrifft: Innen- und Außenmauerwerk.

11.2.4 Fassadenverkleidung

- Tonziegelstein, heller Ton. Das Model und das Format der Ziegelsteine werden vom Architekten bestimmt. Verzinkte Stahlwinkel für Auflage der Ziegelsteine an Fassadenöffnungen. Verlegeart: gemauert.

Betrifft: Residenz, nach Planangaben.

- Außenputz in weißem Farbton gestrichen.

Betrifft: Residenz, laut Planangaben und Hochspannungskabine.

- Sichtbeton.

Betrifft: Sockelbereich der Residenz, Treppenhaus.

11.3 Innenmauerwerk

11.3.1 Tragendes Innenmauerwerk

Betonblocksteine - 14, 19, 29 oder 39 cm (Stärke je nach Statik).
Fugenglattstrich der sichtbaren Mauern der Tiefgarage und Kellerräume.

11.3.2 Trennmauern zwischen den Einheiten

Doppelte Mauer aus Betonblocksteinen mit einer Stärke von 14 + 14 cm und 6 cm akustischer Isolierung aus Steinwolle.

11.3.3 Nicht tragendes Innenmauerwerk

Nicht tragendes Innenmauerwerk aus Gipsblöcken von 10 cm Stärke, einschließlich Verfugen und Glätten. Fertigstellung bereit für die Vorarbeiten des Anstreichers (Abschleifen und Spachteln, Auftragen eines Malervlies, Anbringung einer Grundierung, Acrylfugen zwischen zwei unterschiedlichen Materialien und Farbe zu Lasten des Käufers).

11.4 Fertigstellung des Mauerwerkes

11.4.1 Gipsputz

Gipsputz geglättet und bereit für die Vorarbeiten des Anstreichers (Spachteln und Abschleifen, Auftragen eines Malervlies, Anbringung einer Grundierung, Acrylfugen zwischen zwei unterschiedlichen Materialien und Farbe zu Lasten des Käufers).

Betrifft: Wohneinheiten.

11.4.2 Wandfliesen

Die Wandfliesen sind auf den Wänden der Duschen und der Badewannen sowie auf den WC Spülkästen (Höhe: 110 cm) vorgesehen. Sie werden bei dem vom Promotor bestimmten Lieferanten ausgewählt.

Dieser Posten beinhaltet einen Lieferpreis (öffentlicher Verkaufspreis ohne MwSt.) von **30,00 €/m²**.

Der Verkaufspreis der Einheit beinhaltet eine rechtwinklige Verlegung zu den Wänden und einer grauen oder weißen Verfugung, Maße: 20 x 30 cm oder 30 x 60 cm.

Für jede andere Art von Verlegung und für jede Budgetüberschreitung, werden die Käufer einen Kostenvoranschlag zur Bestätigung erhalten.

Verwendung eines abdichtenden Produktes auf Gips, vorgesehen für das Verlegen von Wandfliesen.

Anbringung einer vertikalen Dehnungsfuge an den Stößen zwischen Gipswänden und Mauerwerk und einer dauerelastischen Silikonfuge an den Sanitärgeräten.

Betrifft: Badezimmer der Wohneinheiten (teilweise) und WC Spülkästen.

11.5 Türschwellen und Fensterbänke

Türschwelle der Haustüren und Fensterbänke der Fenster ohne Brüstung, wenn diese einen Zugang zur Terrasse oder zum Balkon haben: Blaustein oder ähnlich.

Fensterbänke der Fenster mit Brüstung sowie die Fensterbänke der Fenster ohne Brüstung, wenn diese keinen Zugang zur Terrasse oder zum Balkon haben: Aluminium.

Innenfensterbänke: Kunststein. Die Wahl des Modells wird durch den Käufer bestimmt.
Wert der Fensterbänke: 140,00€/M² (öffentlicher Verkaufspreis ohne MwSt.).

12 DECKENAUFBAU

12.1 Betondecke

Vor Ort gegossene Decken, Filigranplatten, Balken oder Hohldielelemente (nach Statik).

12.2 Betontreppe

Vorgefertigte Betontreppe (nach Statik).

12.3 Estrich

12.3.1 *Wärmedämmung*

Wärmedämmender Estrich aus gespritztem Polyurethan oder aus Polystyrolkugeln, deren Zusammensetzung und Stärke so angepasst sind, dass sie den Anforderungen des Energiezertifikats gerecht werden.

Betrifft: Wohneinheiten, nach Planangaben.

12.3.2 *Schalldämmung*

Die Trittschalldämmung der Betondecken wird durch das Verlegen einer Dämmmatte aus Polyethylen-Schaum mit geschlossener Porenstruktur, retikuliert durch ein physikalisches Verfahren ohne chemische Zusätze, unter dem Estrich (einschließlich umliegender seitlicher Aufkantung) erreicht. Das Produkt, behält seine Eigenschaft im Laufe der Zeit und hält der Belastung des Fußbodens stand.

Betrifft: Wohneinheiten der 1., 2. und 3. Etage, laut Planangaben.

12.3.3 *Verlegestrich*

Geglätteter Verlegestrich, Stärke: 60 mm.

Betrifft: Wohneinheiten, nach Planangaben.

12.4 Bodenbeläge

12.4.1 *Private Einheiten*

Die Bodenbeläge werden beim vom Promotor angegebenen Lieferanten ausgesucht.

Dieser Posten beinhaltet einen Lieferpreis (öffentlicher Verkaufspreis ohne MwSt.) von **30,00 €/m²** für die Bodenfliesen und **7,50 €/lfm** für die Fußleisten.

Der Verkaufspreis der Wohnungen beinhaltet eine normale Verlegung der Fliesen, Maße: 30 x 60 cm oder 60 x 60 cm mit einer passenden Fußleiste, Verlegung rechtwinklig zu den Wänden sowie eine graue Verfugung.

Für jede andere Art des Verlegens und für jede Budgetüberschreitung erhalten die Käufer vorab einen genauen Kostenvoranschlag zwecks Zustimmung.

Betrifft: Bürofläche im Untergeschoss und Wohneinheiten, **außer in den Schlafzimmern**.

12.4.2 *OPTION – Bodenbeläge in den Schlafzimmern*

Der Bodenbelag in den Schlafzimmern wird optional angeboten und kann durch den Promotor unter den Bedingungen von Punkt 12.4.1. realisiert werden.

Auf Anfrage erhalten die Käufer einen präzisen Kostenvoranschlag.

12.4.3 *Gemeinschaftsräume*

- Geglätteter Beton.

Betrifft: Tiefgarage, Kellerräume und Gemeinschaftsräume im Untergeschoss, nach Planangaben.

- Roher Sichtbeton (vorgefertigt oder vor Ort gegossen).

Betrifft: Laubengänge und Treppen auf den Etagen, nach Planangaben.

- Betonpflastersteine.

Betrifft: Fußgängereingangsbereich und Laubengang im Erdgeschoss, nach Planangaben.

12.5 Fertigstellung der Decken

12.5.1 *Gipsputz*

Gipsdecke mit glatter Oberfläche, bereit für die Vorarbeiten des Anstreichers (Vorbehandlung und punktuell Spachteln, Anbringung einer Grundierung und Farbe zu Lasten des Käufers).

Ungefähre Höhe unter Decke: 260 cm.

Betrifft: Wohneinheiten, nach Planangaben (außer Bereiche mit Abhangdecken).

12.5.2 Abhangdecken

Hängende Trägerstruktur verkleidet mit glatten Gipsplatten, Verspachteln inbegriffen. Das Ganze weist einen für die Vorarbeiten des Anstreichers bereiten Oberflächenzustand auf (Vorbehandlung und punktuelles Spachteln, Anbringung einer Grundierung, Acrylfugen zwischen zwei verschiedenen Materialien und Farbe zu Lasten des Käufers).

Ungefähre lichte Höhe der Abhangdecken: 240 cm.

Wenn die Brandschutzbestimmungen es vorschreiben, müssen die Gipskartonplatten einen Feuerwiderstand aufweisen.

Betrifft: Wohneinheiten, nach Planangaben.

Hängende Trägerstruktur in Weiß, mit weißen Akustikplatten aus Mineralwolle, Abmessungen 60 x 60 cm.

Betrifft: Bürofläche im Untergeschoss

12.5.3 Sichtbeton

Sichtbeton.

Betrifft: Tiefgarage, Kellerräume, Gemeinschaftsräume im Untergeschoss, Laubengänge und Treppenhaus.

13 DACHAUFBAU

13.1 Flachdächer

Betrifft: Hochspannungskabine, Dachterrassen, Gebäude B.

13.1.1 Betondecken

Vor Ort gegossene Decke, Filigranplatten oder Hohldielenplatten je nach Statik.

13.1.2 Isolierung

Die Zusammensetzung, Stärke und Typ der Isolierung ist so angepasst, dass sie den Anforderungen des Energiezertifikates entspricht. Die Isolierung ist mit integriertem Gefälle vorgesehenen.

Die Flachdächer der Hochspannungskabine und der Abdeckung des Untergeschosses sind nicht isoliert.

13.1.3 Abdichtung

Dampfsperre.
Synthetische Abdichtungsbahnen.

13.1.4 Belag

- Betonbodenplatten auf Stelzlager.

Betrifft: private Terrassen.

- Rollkies.

Betrifft: die Terrassen und Dächer nicht zugänglich sind.

13.2 Zubehör und Fertigstellung der Dächer

- Mauerabdeckungen
- Dachrandabschlussprofile
- Dichtungsbleche
- Dachabläufe
- Sichtbare Regenrinnen und Fallrohre aus Zink oder aus PVC
- Standrohre
- Laubfang für Dachablauf
- Winkel
- Überlauf, Wassernasen und Wasserspeier
- Alle Abdichtungsabschlüsse

13.3 Dachdurchführungen

Betrifft: Abluft der Lüftungsanlage, der Kamine und der natürlichen Belüftung der technischen Schächte.

Vorgefertigte Dachdurchführungen, Farbton so ähnlich wie möglich wie die Dachdeckung. Die Durchmesser werden nach notwendige Durchflussmenge dimensioniert. Die Anzahl der Dachdurchführungen wird nach technischen Anforderungen festgelegt.

14 AUßENSCHREINERARBEITEN

14.1 Fenster- und Türrahmen

14.1.1 Pfosten-Riegel Konstruktion

- Fensterprofil aus Aluminium

- Filigranes Profil
- Transparente Einfachverglasung ohne thermische Anforderung
- Grauer Farbton, durch Architekten zu bestimmen

Die Haupteingangstüre ist in dem Element vom Erdgeschoss miteingebaut. Sie ist mit einem automatischen Türschließer, einem elektrischen Türöffner und einem vertikalen runden Griff aus Inox versehen.

Betrifft: Treppenhaus.

14.1.2 Volltür

Standardprofil ohne Verglasung. Grauer Farbton durch Architekten zu bestimmen. Lüftungsgitter wenn notwendig. Beschläge (Innen- und Außenklinke, Türschließer, usw.)

Sie kann einen Feuerwiderstand laut geltenden Normen aufweisen.

Betrifft: Hochspannungskabine.

14.1.3 Fensterrahmen

PVC-Fensterprofil mit Entwässerungssystem. Doppelverglasung. Konform laut Anforderungen des Energiezertifikates. Die Beschläge sind in demselben Farbton wie die Fensterrahmen.

Außenfarbe: Grauton, Farbton vom Architekten bestimmt.

Innenfarbe: weiß.

Öffnungsrichtung laut Planangaben: Eingangstüren, Drehkipp-, Schiebe- und Fixelemente.

Für alle anderen Fensterprofile (Schiebefenster statt Dreh Kipp, ...), erhält der Käufer, auf ausdrücklicher Anfrage, einen präzisen Kostenvoranschlag zwecks Zustimmung.

Die Fenster ohne Brüstung über Luftraum werden mit einem Verbundglas versehen.

Betrifft: Wohneinheiten, nach Planangaben.

14.1.4 Glasgeländer auf Fensterrahmen

- Struktur bestehend aus zwei Aluminiumwinkel seitlich im Blendrahmen befestigt
- Gleicher RAL Ton wie Fensterrahmen
- Geländerhöhe: 110 cm

Betrifft: Fensterrahmen ohne Brüstung über Luftraum.

14.1.5 Türrahmen

PVC-Fensterprofil mit Entwässerungssystem. Doppelte Verglasung. Konform laut Anforderungen des Energiezertifikates. Die Beschläge sind in demselben Farbton wie die Türrahmen.

Alle Eingangstüren sind mit einem circa 10-15mm hohem Bodenprofil und einem Dreipunkteschloss ausgestattet. Die Eingangstüren werden mit einem Verbund-Rauchglas - vom Architekten zu bestimmen – ausgestattet.

Die privaten Einheiten (Haupteingangstür der Residenz, Eingangstüren der Wohneinheiten, und Kellertüren) sind Teil eines Schließplans.

Betrifft: Wohneinheiten, nach Planangaben.

14.2 Elektrische Rollläden

Einige Schlafzimmerfenster, Laubengangseite und Fußgängerweg Seite werden mit elektrischen PVC-Rollläden versehen. Der Farbton ist identisch mit dem Farbton der Fenster.

Die Rollläden werden in unsichtbaren hoch isolierenden Rolllädenkästen eingerollt.

Betrifft: Wohneinheiten im Erdgeschoss, nach Planangaben.

14.3 OPTION – Vertikale elektrische Außenrollos

Die vertikalen elektrischen Außenrollos (Typ SCREEN) werden den Käufer in Option angeboten.

Diese Option ist auf allen Öffnungen in Richtung Süden und Westen möglich, außer auf den Eingangstüren.

An breiten Öffnungen können mehrere Rollos nebeneinander eingebaut werden.

- Vertikal ausrollbare Rollos
- Quadratische Kassette mit vertikalen grauen Schienen
- Mikroperforierten Sonnenstoff - Lichtundurchlässigkeit, grauer Farbton
- Bedienung durch Sonnendetektoren und Innenschalter

Auf Anfrage erhalten die Käufer einen präzisen Kostenvoranschlag.

14.4 Sektionaltor

- Glattes Aluminiumgaragentor, isoliert, Grauton vom Architekten auszuwählen
- Elektrisches Öffnungssystem mit Fernbedienung (1 Fernbedienung pro Innenparkplatz)
- Öffnungssystem durch Druckknopf im Innenbereich (ohne Fernbedienung)
- Sicherheitssystem Anti-Anhebung/Anti-Einbruch
- Zeitsystem mit automatischer Schließung
- Manuelle Entriegelung von Innen
- Armaturen und Motor an die Anzahl Parkplätze angepasst
- Schlüsselschalter – Außenseite

Betrifft: Tiefgarage.

14.5 Garagentore der privaten Garagen

- Glattes Aluminiumgaragentor, isoliert, Weißton vom Architekten auszuwählen
- Elektrisches Öffnungssystem mit Fernbedienung (1 Fernbedienung pro Innenparkplatz)
- Sicherheitssystem Anti-Anhebung/Anti-Einbruch

Betrifft: Garagentore der privaten Garagen in der Tiefgarage.

14.6 Beschläge

Beschläge aufeinander abgestimmt, im Farbton der Rahmen.

14.7 Beschriftung

Aufgeklebte Beschriftung auf dem Treppenhaus, in der Nähe des Haupteingangs des Gebäudes. Sie zeigt den Residenznamen und die Postanschrift an.

Vom Architekten festzulegen.

15 HEIZUNGSANLAGE

15.1 Heizsystem

Die Wärmeproduktion wird durch individuelle Gas Brennwertheizthermen mit direktem Wärmetauscher gewährleistet. Das Gebäude wird an das Stadtgas angeschlossen.

Das System beinhaltet eine Aussensonde.

Das System entspricht den Anforderungen des Energiezertifikates.

Die Abführung der Abgase erfolgt über ein kollektives doppelwandiges Rohr zum Dach.

15.2 Wärmeübertragung

15.2.1 *Plattenheizkörper*

Die Wärmeübertragung wird durch weißlackierte Plattenheizkörper gewährleistet. Diese sind mit einer seitlichen und oberen Bekleidung versehen. Sie sind mit einem Thermostatventil und Entlüftungsventil ausgestattet. Im Flur, Gäste-WC und Hauswirtschaftsraum sind keine Heizkörper vorgesehen.

Ihre Position wird vor der Montage durch die Käufer zusammen mit dem Promotor bestimmt.

15.2.2 *OPTION – Fußbodenheizung*

Es ist möglich eine Fußbodenheizung anstelle der traditionellen Heizkörper vorzusehen.

Auf Anfrage erhalten die Kunden einen präzisen Kostenvoranschlag.

15.3 **Temperaturen**

Die theoretische Mindestsolltemperatur, die in den verschiedenen Räumen, bei einer Mindestaußentemperatur von -12°C gewährleistet ist:

- Wohnbereich: 22°C
- Schlafzimmer: 20°C
- Badezimmer: 24°C

15.4 **Kollektoren**

Die Kollektoren sind in jeder Wohnung vorgesehen. Der Standort wird vor der Ausführung vom Promotor festgelegt.

15.5 **Thermostat**

In jeder Wohnung wird ein Raumthermostat vorgesehen. Möglichkeit der direkten Temperaturregelung und zeitlichen Programmierung. Der Standort wird im Vorfeld durch die Käufer mit dem Promotor festgelegt.

15.6 **Verschiedenes**

Die Installationsrohrleitungen können in den nicht bewohnbaren Räumen (Abstellräume, Garagen, Kellerräume, ...) sichtbar über Putz/Mauerwerk sein und in allen anderen befinden sie sich unter Putz. Die Wand- und Bodendurchführungen dürfen den Feuerwiderstand der jeweiligen Bauelement nicht beeinträchtigen.

16 **SANITÄRE INSTALLATION**

16.1 **System**

16.1.1 *Gemeinschaftsräume*

Die Warmwasserherstellung für den Unterhaltsraum ist durch ein elektrisches Wasserheizgerät mit einer Kapazität von 20 Litern gewährleistet.

16.1.2 Privateinheiten

Die Warmwasserproduktion ist durch die Heizungsinstallation (individuelle Brennwertheizthermen), gewährleistet.

Die Installation beinhaltet das Verteiler- und Abwassernetz zu allen Geräten.

Anschlussleitung an der Regenwasserzisterne für die WC-Spülung (ohne Wasserzähler). Die hydrophore Anlage ist im Keller eingebaut.

Das gebrauchte Regenwasser für die WC-Spülungen kann an manchen Perioden gefärbt sein.

16.2 Sanitärgeräte

16.2.1 Gemeinschaftsräume

Anbringen eines Ausgussbeckens im Unterhaltsraum, ausschließlich für die Säuberung der Gemeinschaftsräume vorgesehen.

16.2.2 Privateinheiten

Für die Sanitärgeräte ist ein Pauschalbudget im Verkaufspreis vorgesehen:

- Wohnung mit 1 Schlafzimmer: **3.500,00 €** (öffentlicher Verkaufspreis ohne MwSt.)
- Wohnung mit 2 Schlafzimmer und einem Badezimmer: **3.800,00 €** (öffentlicher Verkaufspreis ohne MwSt.)
- Wohnung mit 3 Schlafzimmer und einem Badezimmer: **4.400,00 €** (öffentlicher Verkaufspreis ohne MwSt.)
- Bürofläche im Untergeschoss: zu definierendes Budget entsprechend der Einrichtung des Käufers

Die Sanitärgeräte werden bei dem vom Promotor bestimmten Lieferanten ausgewählt.

Die WC-Unterspülkästen sowie die eventuellen Abkastungen der Badewannen sind in dem Pauschalbudget inbegriffen.

Der Verkaufspreis der Einheit beinhaltet eine normale Installation der Geräte, wie auf dem Plan dargestellt.

Für jede andere Art von Installation sowie jede Überschreitung des Budgets erhält der Käufer einen Kostenvoranschlag zwecks Zustimmung.

16.3 Wasserversorgung und Abflüsse

Folgende Anschlussleitungen sind vorgesehen:

- Alle dargestellten Sanitärgeräte in den Plänen
- Waschmaschine
- Spülmaschine
- Küchenspüle

Die Installationsrohrleitungen können in den nicht bewohnbaren Räumen (Abstellräume, Garagen, Kellerräume, ...) sichtbar sein und in allen anderen befinden sie sich unter Putz.

Die Wand- und Bodendurchführungen dürfen den Feuerwiderstand der jeweiligen Bauelement nicht beeinträchtigen.

16.4 Spülkasten für Hänge-WC

Alle Spülkästen der Hänge-WCs werden mit einer Holzstruktur verkleidet (Höhe: 110 cm). Diese werden gefliest.

17 BELÜFTUNG

17.1 Belüftung der privaten Einheiten

Es wird eine Lüftungsanlage mit Wärmerückgewinnung (D-System) vorgesehen:

- Individuelle Lüftungsgeräte im Abstellraum von jeder Wohnung
- Wärmetauscher
- Integrierte Regelung der Volumenströme
- Gut zugänglicher Filter für einfache Wartungsarbeiten
- Bypass 100 % Frischluft
- Schalldämpfer und Schwingungsisolierung je nach Notwendigkeit
- Zuluft- und Abluftöffnungen
- Zuluft- und Abluftöffnungen im Dachbereich oder in der Fassade

Die technischen Eigenschaften des Lüftungsgerätes werden so angepasst, dass sie den Anforderungen des Energiezertifikates entsprechen. Ein Bericht bzgl. des Luftmengenausgleiches ist für jede Wohnung vorgesehen.

Die Installationsrohrleitungen können in den nicht bewohnbaren Räumen (Abstellräume, Garagen, Kellerräume, ...) sichtbar sein und in allen anderen Räumen befinden Sie sich oberhalb der Abhangdecken oder hinter Abkastungen.

Die Wand- und Bodendurchführungen dürfen den Feuerwiderstand der jeweiligen Bauelemente nicht beeinträchtigen.

Es ist verboten das Lüftungsgerät auszuschalten.

Der Trockner darf nicht an die Lüftungskanäle angeschlossen werden. Es kann nur ein Kondensationstrockner installiert werden.

17.2 Belüftung der Tiefgarage

Geeignete Lüftungsanlage (Abluft) in der Tiefgarage gemäß geltenden Normen.

17.3 Lüftungskanäle

Die Lüftungskanäle des vorgeschriebenen Belüftungssystems sind bestimmt zur Verteilung der frischen Zuluft und zur Absaugung der verbrauchten Abluft. Die Position der Lüftungsöffnungen und – Rohre wird mit der Position der anderen Techniken koordiniert.

17.3.1 *Art der Rohre*

Die Rohrleitungen sind entweder kreisförmig oder rechteckig, je nach verfügbarem Bauraum.

17.3.2 *Befestigung der Rohre*

Die Leitungsrohre werden entsprechend ihres Durchmessers und ihrer Befestigungsart aufgehängt. Die in der Abhangdecke eingebauten Lüftungskanäle, müssen so nah wie möglich an die tragende Struktur angebracht werden.

Es wird darauf geachtet, die Vibrationen, die dem Bau weitergegeben werden könnten, zu dämpfen.

17.3.3 *Durchbrüche*

Jede eventuelle Unterputzverlegung oder Wand- bzw. Deckendurchdringung, wird ordnungsgemäß nach den geltenden Akustiknormen ausgeführt.

17.3.4 *Isolierung*

Kanäle, die durch nicht isolierte Räume oder durch Bereiche des nicht geschützten Volumens führen, werden isoliert. Dies gilt ebenfalls für die nach außen führenden Zuluft- und Abluftkanäle.

Diese Isolierung wird ausreichend sein, damit jegliche Kondensation an den Rohren oder in deren Umkreis verhindert wird. Sie wird nach dem maximalen vertretbaren Verlust entsprechend dem Projekt bemessen.

17.3.5 *Lüftungsgitter*

Die Positionierung der Zu- & Abluftöffnungen im Raum sowie die Auswahl der Ventiltypen wird so ausgeführt, dass die genutzten Räume optimal durch den Luftzug durchzogen werden.

Die Lüftungsgitter sind weiß.

18 LUFTDICHTIGKEIT

18.1 Abdichtung

Dieser Posten beinhaltet die Luftdichtigkeit der äußeren baulichen Nahtstellen, die möglicherweise nicht perfekt verbunden und/oder abgedichtet sind. Die Luftdichtigkeit wird durch spezielle hierzu entworfene Klebebänder realisiert, um den Anforderungen der Energiezertifikates zu entsprechen.

18.2 Luftdichtigkeitstest

Der Luftdichtigkeitstest hat als Ziel die Energieeffizienz der Gebäudehülle zu optimieren und sie so dicht wie möglich zu machen. Diese Methode erlaubt es eine bessere Leistung der Installationen für Belüftung und Heizung des Gebäudes zu erreichen. Die Messung muss mit einem „Blowerdoor-Test“ durchgeführt werden, für welchen die Anzahl Ventilatoren dem zu vermessenden Volumen anzupassen ist.

Die zu erreichenden Resultate sind dem Energiezertifikat angepasst.

19 ELEKTRISCHE INSTALLATION

19.1 Verrohrung

Verlegung unter Estrich oder unter Putz in den bewohnbaren Räumen, außer in den Kellerräumen, der Tiefgarage, den Technikräumen und den Abstellräumen in den Wohnungen, wo Sie sichtbar bleiben.

Die Durchführungen dürfen den für dieses Element erforderlichen Feuerwiderstandsgrad nicht nachteilig beeinflussen.

19.2 Privateinheiten

Ordnungsgemäße Verteilertafel mit verschließbarer Tür. Dieser ist mit automatischen Trennschaltern, einen generellen Leitungsschutzschalter sowie einen Schutzschalter für die Nassräume ausgestattet.

Die Position der Verteilertafel, der Steckdosen, der Lichtschalter und der Lichtpunkte wird vor der Montage durch die Käufer zusammen mit dem Promotor bestimmt.

Spätestens innerhalb von 6 Monaten ab vorläufiger Abnahme erhalten die Käufer das Abnahmeprotokoll der Elektroinstallation.

19.2.1 *Wohnungen*

- 1 Steckdose für Kabelfernsehen (in Erwartung des Anschlusses zu Lasten des Käufers)
- 1 Video-Gegensprechanlage
- Individuell geerdete Steckdosen: Ofen, Waschmaschine, Trockner und Spülmaschine
- Steckdosen:
 - 1-Schlafzimmer Wohnung: 15 Steckdosen
 - 2-Schlafzimmer Wohnung: 18 Steckdosen
 - 3-Schlafzimmer Wohnung: 21 Steckdosen
- 1 Steckdose für den Außenbereich

- 1 Steckdose für Telefon/Internet (in Erwartung des Anschlusses zu Lasten des Käufers)
- Schalter:
 - 1-Schlafzimmer Wohnung: 11 Schalter davon 1 Schalter für Terrasse
 - 2-Schlafzimmer Wohnung: 13 Schalter davon 1 Schalter für Terrasse
 - 3-Schlafzimmer Wohnung: 15 Schalter davon 1 Schalter für Terrasse
- Lichtpunkte:
 - 1-Schlafzimmer Wohnung: 10 Lichtpunkte davon 1 Lichtpunkt für Außenbereich
 - 2-Schlafzimmer Wohnung: 11 Lichtpunkte davon 1 Lichtpunkt für Außenbereich
 - 3-Schlafzimmer Wohnung: 13 Lichtpunkte davon 1 Lichtpunkt für Außenbereich

19.2.2 Private Kellerräume

- 1 Steckdose
- 1 Schalter
- 1 Lichtpunkt

19.2.3 Außenbeleuchtung

Wandleuchten. Farbton: anthrazit. Model durch Architekten zu bestimmen.

Betrifft: Balkone und Terrassen, nach Planangaben.

19.3 Gemeinschaftsräume

Die Beleuchtungsgeräte sind auf allen Geschossen in ausreichender Anzahl vorgesehen und werden durch Bewegungsdetektoren mit Zeitschaltung bedient.

19.3.1 Außenbeleuchtung

Wandleuchten. Farbton: anthrazit. Mit Bewegungsdetektoren ausgestattet. Vom Architekten auszuwählen.

Betrifft: Laubengänge und Treppenhäuser, nach Planangaben.

Mastleuchten. Vom Architekten auszuwählen.

Betrifft: Außenanlagen nach Planangaben.

- Runde Milchglas Deckenleuchten. Vom Architekten auszuwählen.

Betrifft: Außenanlagen nach Planangaben.

19.3.2 Innenbeleuchtung

- LED-TL Deckenleuchte

- Oberes Gehäuse aus grauem PVC und lichtdurchlässige Schutzkugel
- Unsichtbare Befestigung

Vom Architekten auszuwählen.

Betrifft: Tiefgarage.

19.4 Sicherheitsgeräte und Brandschutz

19.4.1 Sicherheitsbeleuchtung

Eine ausreichende Sicherheitsbeleuchtung, welche eine einfache Evakuierung der Bewohner ermöglicht, wird nach den geltenden Normen installiert.

Betrifft: Tiefgarage, Laubengänge und Treppenhaus, gemäß Brandschutzgutachten.

19.4.2 Brandmeldezentrale

- Vernetzte Brandmeldezentrale im Technikraum des Untergeschosses der Residenz, welche alle angeschlossenen Geräte vernetzt
- Vernetzter Alarmdruckknopf auf jeder Ebene
- Vernetzte Alarmsirene auf jede Ebene
- Konform laut den Brandschutzvorschriften

Betrifft: Tiefgarage und Treppenhaus, gemäß Brandschutzvorschriften.

19.4.3 Feuerlöscher

Anbringen von Feuerlöschern auf jeder Etage des Gebäudes, laut Vorschriften des zuständigen Feuerwehrdienstes.

Betrifft: Tiefgarage und Laubengänge, gemäß Brandschutzgutachten.

19.4.4 Autonome Feuermelder

Lieferung und Anbringung von autonomen Feuermeldern mit integrierter Alarmsirene nach Brandschutzvorschriften.

Betrifft: Wohneinheiten, gemäß Brandschutzgutachten.

19.5 Video-Gegensprechanlage und Klingel

19.5.1 Farb-Videoegensprechanlage

Komplette Farb-Videoegensprechanlage die folgendes beinhaltet:

- Sender der Video-Gegensprechanlage am Hauptzugang angebracht
- Empfänger der Video-Gegensprechanlage in jeder Wohnung angebracht

- Türöffner ermöglicht das Öffnen des Gebäudehauptzugangs von jeder Wohnung aus
- Etikettenhalter zur Anzeige der Namen der Bewohner (1 pro Wohnung)

Betrifft: Wohneinheiten außer Wohnungen 0.5, 0.6 und 0.7.

Komplette Farb-Videogegensprechanlage die folgendes beinhaltet:

- Sender der Video-Gegensprechanlage an der Wohnungstüre angebracht
- Empfänger der Video-Gegensprechanlage in jeder Wohnung angebracht
- Etikettenhalter zur Anzeige der Namen der Bewohner (1 pro Wohnung)

Betrifft: Wohneinheiten 0.5, 0.6 und 0.7.

19.5.2 Code Tastatur

Code Tastatur für das Öffnen der Türen mit Türöffner.

Betrifft: Haupteingang des Gebäudes.

19.5.3 Türklingeln

Komplettes System das folgendes beinhaltet:

- Äußeren Klingelknopf
- Innere Klingel
- Etikettenhalter für die Namen der Bewohner
- Im Außenputz integriert oder auf den Zugangstoren zu den Privatterrassen vorgesehen

Betrifft: Wohneinheiten.

19.6 TV- und Radioantenne

Möglichkeit eines Anschlusses an einer kollektiven Parabolantenne auf dem Dach. Eine Verkabelung ist zu jedem privatem Bereich verlegt.

Die eventuelle Installation der Antenne, des Verteilers und die Anschlüsse dieser Elemente gehen zu Lasten der Miteigentümergeinschaft.

Die Anschlüsse und Abonnements gehen zu Lasten des Käufers.

20 INNENSCHREINERARBEITEN

20.1 Brandschutztüren

Die gesamten Elemente der Brandschutztüren sind konform mit den geltenden Rechtsvorschriften. Die Feuerwiderstandsdauer beträgt, je nach Vorschriften der Feuerwehr, 30 oder 60 Minuten.

Betrifft: Untergeschoss laut Auflagen des Brandschutzgutachtens.

20.2 Innentüren – « Holzdekor » Oberfläche

Die Türen bestehen aus flachen Röhrenspan Türblätter mit Robusten Rahmenholz und beidseitige CPL Deckplatten.

Die Oberfläche der Türleibungen ist identisch mit der Oberfläche der Türblätter.

Die Beschläge sind aus Inox « Natur ». Sie umfassen eine Klinke und Rosetten sowie ein Schloss mit Rosette und einem Schlüssel.

Die Oberfläche der CPL Deckplatten werden vom Käufer ausgesucht: Eiche, Buche, Struktur weiß oder Dekor weiß.

Die Türen sind bei dem vom Promotor bestimmten Lieferanten auszusuchen. Für jede andere Art Tür und/oder Einbau bekommt der Käufer einen Kostenvoranschlag zugeschickt.

Die Fuge zwischen den Türrahmen und dem Gipsputz werden bei den Malerarbeiten ausgeglichen und gehen zu Lasten des Käufers.

Die Maße der Innentüren sind in den Plänen vermerkt.

Betrifft: Tiefgarage, Kellerräume und Wohnungen.

20.3 Briefkästen

- Rahmen aus Paneelen für die gesamten Briefkästen in der Nähe des Gebäudehaupteingangs
- Schlösser mit Schlüssel und Namenschilder
- Unsichtbare Scharniere
- Model und Farbe vom Architekten auszuwählen
- Briefkästen mechanisch befestigt

Maße der Briefkästen gemäß Normen der Post.

20.4 OPTION - Küchen

Die Küchen sind nicht im Verkaufspreis inbegriffen, werden jedoch in Option angeboten.

Auf Anfrage erhalten die Käufer einen präzisen Kostenvoranschlag.

Es wird präzisiert, dass die Dunstabzugshauben der Küchen obligatorisch Umlufthauben sein müssen und mit dem Belüftungssystem mit doppeltem Luftstrom kompatibel sein müssen. Ein Anschluss nach Außen ist weder möglich noch erlaubt.

21 TERRASSEN

21.1 Betonbodenplatten

Betonbodenplatten auf Stelzlager für den Außenbereich, Maße: 60 x 60 cm. Das Model ist vom Architekten zu bestimmen.

Betrifft: Privatbalkone und -terrassen.

22 SCHLOSSERARBEITEN

22.1 Festes Stahlgeländer

Typ 1

Die Befestigungssysteme können je nach Konfiguration verschieden sein.

- Oberes rechteckiges Profil
- Unteres Profil
- vertikale rechteckige Zwischenprofile – maximaler Abstand: 10 cm
- weißer Farbton durch Architekten auszuwählen
- Ungefähre Höhe: 110 cm

Die Stahlgeländer sind in den Treppenhäusern schräg

Betrifft: Laubengänge und Treppenhäuser, Terrassen und Balkone laut Planangaben.

Typ 2

Die Befestigungssysteme können je nach Konfiguration verschieden sein.

- Oberes rechteckiges Profil
- Unteres Profil
- Waagerechte Zwischenprofile
- Weißer Farbton durch Architekten auszuwählen
- Ungefähre Höhe: 110 cm

Betrifft: Terrassen des Erdgeschosses und der 3. Etage laut Planangaben.

22.2 Glasgeländer

- Transparentes Verbundglas
- Geschliffene und polierte Kanten
- Ungefähre Höhe: 110 cm

Betrifft: Terrassen laut Planangaben

22.3 Aluminiumgeländer und Verkleidung

- Weiße pulverbeschichtete Aluminiumprofile
- Abstände zwischen Achsen: 12 cm
- Die Befestigungen der vertikalen Profile sind unsichtbar an der tragenden Stahlkonstruktion angebracht
- Obere Fertigstellung der Aluminiumplatte aus weißen Abdeckkappen.
- Mindesthöhe: 110 cm

Betrifft: Laubengänge laut Planangaben

22.4 Sichtschutz

- Umlaufender Stahlrahmen
- Opales Verbundglas
- weißer Farbton

Betrifft: Abtrennung zwischen den Terrassen, laut Planangaben.

22.5 Handlauf

- Pulverbeschichteter Stahlhandlauf - Durchmesser: 33,7 mm
- Befestigung durch L-förmige Halterungen – Durchmesser: 10 mm
- Höhe mit Geländer abgestimmt

Betrifft: Treppenhäuser, laut Planangaben

22.6 Vordächer

- Befestigung der Metalstruktur im Mauerwerk
- Lackiert, Farbton vom Architekten auszuwählen
- Verglastes Vordach

Betrifft: private Eingänge der Wohnungen auf der 3. Etage.

22.7 Fahrradständer Innen

Komplett aus verzinktem Stahl mit einer Vorrichtung, um das Vorderrad zu stützen.

Metallbefestigungen auf Wand.

Betrifft: Tiefgarage.

23 ANSTRICHARBEITEN

23.1 OPTION – Anstrich der Wohneinheiten

Flies verkleben und Auftragung von 2 Farbschichten auf Mauern und Decken sind in jedem Raum der Wohnungen möglich.

Auf Anfrage erhalten die Käufer einen präzisen Kostenvoranschlag.

Betrifft: Wohnungen.

23.2 Anstrich Parkplätze

Bodenmarkierung der Innenparkplätze mit spezieller Farbe, die für Glattbeton geeignet ist.

Betrifft: Tiefgarage.

23.3 Beschilderung

Schilder für die Zuweisung der Innenparkplätze, der Kellerräume und der Gemeinschaftsräume.

Betrifft: Tiefgarage.

23.4 Sicherheitskennzeichnung

Kennzeichnung durch Piktogramme, welche unter allen Umständen sichtbar und lesbar sind (Ausgänge, Notausgänge, Brandschutzmaterial, ...).

Die Modelle und das Anbringen sind konform laut den Vorschriften des zuständigen Feuerwehrdienstes.

24 AUFZUG

- Elektrischer Aufzug einer renommierten Marke, ausgestattet mit Strom- und Telefonanschluss
- Kapazität 8 Personen, 630 kg
- Zugänglichkeit für Personen mit eingeschränkter Mobilität
- Fertigstellung außen: Inox-Türen
- Fertigstellung innen: Inox-Türen, laminierte Innenwände, Spiegel, beleuchtete Decke, und Fliesen. Model und Farbton vom Architekten auszuwählen
- Technischer Schacht je nach Notwendigkeit

Einbauen nach Vorschriften des Herstellers und aller geltenden Normen (Sicherheit, Brandschutz, ...).

25 AUßENANLAGE

25.1 Zugänge

Abriss und Anpassung der Bürgersteige.

Betrifft: Zugänge, nach Planangaben.

25.2 Betonelemente

25.2.1 *Betonpflastersteine*

- Glatte Betonpflastersteine in rechteckiger Form
- Widerstandsfähigkeit für mittelschweren Verkehr
- Wasserdurchlässige Verlegungsschicht
- Unterschiedliche Breite der Fugen
- Grauton vom Architekten festzulegen

Betrifft: Außenverkehrszone, nach Planangaben.

25.2.2 *Bordsteine*

Vorgefertigte Betonbordsteine.

Betrifft: Abtrennung der Bodenbeläge, nach Planangaben.

25.3 Stahlelemente

25.3.1 *Bordüren*

Verzinkte Stahlkantenbordüre.

Betrifft: Abgrenzung zwischen Pflastersteine und Erdreich, laut Planangaben.

25.3.2 *Absperrpoller*

Fixe oder abnehmbare Stahlabsperrpoller.

Betrifft: Gehweg, laut Planangaben.

25.4 Bepflanzungen

25.4.1 *Hecken im Erdreich*

Hecke, Höhe circa 100 cm.

Einheimische Art vom Architekten festzulegen.

Betrifft: Außenanlage nach Planangaben.

25.5 Kies

Betrifft: Außenanlagen nach Planangaben.

26 REINIGUNG

Vor der Abnahme jeder privaten- oder gemeinschaftlichen Einheit wird die Baustelle gereinigt, um die Räumlichkeit in ausreichend sauberem Zustand zu übergeben. Dies beinhaltet folgendes:

- Kehren
- Entstauben
- Entfernen klebender Reste (Gips, Mörtel, Silikon, usw....)
- Nassputzen der erlaubten Elemente
- Bürsten des sichtbaren Mauerwerks

27 BESONDERHEITEN

27.1 Anschlüsse

Die Leitungen, Geräte und Zähler, die im Besitz der Verteilergesellschaften sind, sind nicht im Verkauf inbegriffen. Die Abonnement- und Anschlusskosten der privaten Einheiten und Gemeinschaftsbereiche für Telefon, Fernsehen, Wasser, Gas und Strom sind zu Lasten des Käufers oder der Miteigentümergeinschaft, zusätzlich zum Verkaufspreis, welcher im Verkaufsvertrag angegeben ist.

Die generellen Installations- und Anschlusskosten des Gebäudes an die öffentlichen Netze sind nicht inbegriffen. Diese Kosten (Wasser, Strom, Fernsehen, Gas, Telefon, Kanalisation, usw.) sind zu Lasten der Käufer oder der Miteigentümergeinschaft, zusätzlich zum Preis, der im Verkaufsvertrag genannt wird. Die Kosten unterliegen einem Kostenvoranschlag und werden prorata der Anzahl Einheiten berechnet. Zur Information, diese Anschlusskosten belaufen sich auf **+/- 4.500 € ohne MwSt.** pro Einheit. Es handelt sich um eine nicht vertragliche Schätzung, basierend auf vorhergehenden Projekten, welche jederzeit angepasst werden, kann.

27.2 Vorgesehene Leistungen

Für die Käufer, die innerhalb von 30 Tagen nach Kontaktaufnahme durch den Promotor keine Anmerkungen machen in Bezug auf die ausgewählten Bau- und Werkstoffe, die geändert werden

können, werden die Arbeiten mit den durch den Promotor ausgewählten Ausrüstungen durchgeführt, dessen Budget oben angegeben wurde.

Es werden nur die in dem Lastenheft genannten Arbeiten durchgeführt. Wenn nicht speziell im Lastenheft erwähnt, sind Wandschränke, Schränke und Mobiliar, die in den Plänen gezeichnet sind, nicht im Kaufpreis der Wohneinheiten inbegriffen.

27.3 Minderposten oder Änderung der Posten

Im Falle eines Änderungswunsches der Posten, welche Bestandteil dieses Lastenheftes sind, erhält der Käufer im Vorfeld einen genauen Kostenvoranschlag vom Promotor zur Bestätigung.

Im Falle eines Minderpostens, nach Absprache mit dem Promotor, bleiben 15% des für diesen Posten vorgesehenen Betrags, ohne MwSt. an den Promotor zu zahlen. Dies liegt daran, dass der Verkaufspreis Mengenvorteile für Unternehmer und Subunternehmer integriert, wenn diese in der gesamten Residenz arbeiten.

Nach Bestätigung der endgültigen Ausführungspläne durch den Käufer sind aus Planungsgründen keine Änderungen mehr möglich. Jede Änderung oder Ergänzung wird nur nach schriftlicher Bestätigung des Käufers vorgenommen.

27.4 Bestimmte Unternehmen und Lieferanten

Ohne vorherige Zustimmungen hat kein anderes Unternehmen, als das vom Promotor beauftragte, das Recht vor der provisorischen Abnahme Arbeiten auf der Baustelle zu verrichten.

27.5 Provisorische Abnahme

Die provisorische Abnahme findet bei Bauende nach Terminabsprache statt.

Der Käufer ist verpflichtet allen Subunternehmern Zugang zu gewähren, falls noch auszuführende Arbeiten nach der provisorischen Abnahme zu erledigen sind.

Vor der provisorischen Abnahme dürfen die Käufer keine Gegenstände in den privaten und gemeinschaftlichen Gebäudeteilen zwischenlagern.

27.6 Vertrag

Vorliegende Beschreibung ist Teil des Vertrags, der zwischen dem Promotor und dem Käufer abgeschlossen wird. Jede Bauänderung oder Zusatzarbeit, die unter den vorstehenden Bedingungen akzeptiert wurde, muss getrennt detailliert angegeben werden, und zwar spätestens 40 Werkzeuge vor der Durchführung dieser Arbeiten.

27.7 Maßangaben

Die Maße in den Plänen sind Abmessungen zwischen Rohbaumauern. Eine eventuelle Abweichung zwischen den angegebenen Maßen und den nach Abschluss der Arbeiten errechneten Maßen kann nicht zu Beanstandungen führen. Die angegebenen Flächen für die privaten Einheiten beinhalten das äußere Mauerwerk und die Trennwände der technischen Schächte zur Hälfte.

27.8 Garantien

27.8.1 *Die Finanzgarantie*

Der Käufer einer noch zu errichtenden Immobilie oder einer im Bau befindlichen Immobilie profitiert von verschiedenen finanziellen Garantien. Die finanzielle Absicherung besteht aus einer Kautions, welche durch den Bauunternehmer gegeben wird (das Breyne-Gesetz).

Der Käufer wird vor einer eventuellen Insolvenz des Verkäufers oder des Bauunternehmers geschützt, falls dieser nicht mehr in der Lage sein sollte, die Bauarbeiten weiter zu verfolgen.

Der Notar kontrolliert die Existenz und Konformität der Finanzgarantie. Es handelt sich hierbei um eine gesetzliche Verpflichtung um einen bestmöglichen Schutz für den Käufer zu sichern.

27.8.2 *Die Zehnjahresgarantie*

Während 10 Jahren (ab der provisorischen Abnahme), hat der Käufer eine Garantie gegenüber der Statik- und Dichtigkeitsprobleme des Gebäudes. Diese Garantie wird gemäß den gesetzlichen Bestimmungen durch eine spezifische Versicherung des Bauunternehmens gedeckt.

27.9 Vereinbarungen

Vereinbarungen und/oder Absprachen, die nicht schriftlich bestätigt wurden, werden weder vom Promotor noch vom Käufer berücksichtigt.

27.10 Technische Änderungen

Vorliegende Beschreibung wurde unter Vorbehalt technischer Änderungen oder anderer Änderungen, die der Promotor und der Architekt für unabdingbar erachten, erstellt, wobei diese keiner Vorankündigung bedürfen und auf keinen Fall eine Wertminderung zu Lasten des Käufers mit sich bringen.

27.11 Ausführung in Phasen

Der Käufer erklärt ausdrücklich, dass er das gesamte Projekt zur Kenntnis genommen hat und alle eventuellen Unannehmlichkeiten toleriert, die sich aus dem Bau der anderen Wohnresidenzen ergeben können, ohne dass er eine Entschädigung oder Mietminderung, unabhängig der Größe und Dauer der Arbeiten, verlangen kann.

27.12 Verschiedenes

Die Parkplätze in der Tiefgarage sind offen und durch Bodenmarkierungen abgegrenzt. Sie haben keine Garagentore. Sie können nicht durch Wände oder Trennwände abgetrennt werden.

Es ist nicht erlaubt LPG (Gas) Autos in der Tiefgarage zu parken.

Das Anbringen einer Markise kann nur nach Zustimmung der Generalversammlung der Miteigentümerschaft erfolgen. Diese Installation ist zu Lasten des Käufers.

Weiswampach, den 8. November 2021.

Für den Promotor, CONVENTS AG
Frau Astrid Convents
Geschäftsführerin

Für das Architekturbüro, ALTIPLAN
Herr Ralph Schröder
Architekt Städtebauplaner Teilhaber



Für den Verkäufer, PIERRE & NATURE LUXEMBOURG SA
Herr Jean-Pierre TRINON
Generaldirektor
