

Lastenheft

Mai 2020

Die Berggärten

Zusammenfassung für Käufer



ARCHITEKT

ALTIPLAN rchitects

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	SPEZIALTECHNIK	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	12
11.1	AUßENWÄNDE GEGEN ERDREICH.....	12
11.2	AUFGEHENDES MAUERWERK	12
11.3	INNENMAUERWERK.....	13
11.4	FERTIGSTELLUNG DES MAUERWERKES	13
11.5	TÜRSCHWELLEN UND FENSTERBÄNKE	14
12	DECKENAUFBAU	14
12.1	BETONDECKE	14
12.2	BETONTREPPE	14
12.3	ESTRICH	14
12.4	BODENBELÄGE.....	15
12.5	FERTIGSTELLUNG DER DECKEN.....	16
13	DACHAUFBAU	17
13.1	SATTELDÄCHER	17
13.2	FLACHDÄCHER	17
13.3	ZUBEHÖR UND FERTIGSTELLUNG DER DÄCHER.....	18
13.4	DACHDURCHFÜHRUNGEN	18
13.5	DACHGAUBEN	18
14	AUßENSCHREINERARBEITEN.....	19
14.1	FENSTER- UND TÜRRAHMEN.....	19

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

22.3	GELÄNDER MIT LOCHBLECHFÜLLUNG	32
22.4	GLASGELÄNDER	32
22.5	ALUMINIUM GELÄNDER UND VERKLEIDUNG	32
22.6	SICHTSCHUTZ	32
22.7	HANDLAUF	32
22.8	VORDÄCHER	33
22.9	FAHRRADSTÄNDER INNEN	33
23	ANSTRICHARBEITEN	33
23.1	OPTION – ANSTRICH DER WOHNEINHEITEN	33
23.2	ANSTRICH PARKPLÄTZE	33
23.3	BESCHILDERUNG	33
23.4	SICHERHEITSKENNZEICHNUNG	34
24	AUFZUG	34
25	AUßENANLAGE	34
25.1	ZUGÄNGE	34
25.2	BETONELEMENTE	34
25.3	STAHELEMENTE	35
25.4	BEPFLANZUNGEN	35
25.5	KIES	35
26	REINIGUNG	35
27	BESONDERHEITEN	36
27.1	ANSCHLÜSSE	36
27.2	VORGESEHENE LEISTUNGEN	36
27.3	MINDERPOSTEN ODER ÄNDERUNG DER POSTEN	36
27.4	BESTIMMTE UNTERNEHMEN UND LIEFERANTEN	37
27.5	PROVISORISCHE ABNAHME	37
27.6	VERTRAG	37
27.7	MAßANGABEN	37
27.8	GARANTIEEN	37
27.9	VEREINBARUNGEN	38
27.10	TECHNISCHE ÄNDERUNGEN	38
27.11	AUSFÜHRUNG IN PHASEN	38
27.12	VERSCHIEDENES	38

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 :



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 ersten Phase, nämlich die Residenz „Die Berggärten“, 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 Nr. 8 und 10 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, einen Erdgeschoss und 3 Etagen.

- **UNTERGESCHOSS** :

- 16 Innenparkplätze für PKWs* ;
- 2 individuelle Garagen ;
- 23 private Kellerräume ;

- Fahrradstellplätze ;
 - Technik- und Unterhaltsräume ;
 - Strom-, Gas- und Wasserzähler.
- **ERDGESCHOSS** :
- 6 Wohnungen mit Balkon, Terrasse und/oder Gärten ;
 - Eine Hochspannungskabine.
- **1. ETAGE** :
- 7 Wohnungen mit Balkon oder Terrasse.
- **2. ETAGE** :
- 7 Wohnungen mit Balkon oder Terrasse.
- **3. ETAGE** :
- 3 Wohnungen mit Balkon und/oder Terrasse.

*Zusätzliche Innenparkplätze sind in der zweiten Phase des Projektes vorgesehen.

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 **Statikbüro LEMAIRE AG** erstellt.

Kontaktdaten:

Statikbüro LEMAIRE AG
 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 SPEZIALTECHNIK

Eine komplette Studie bzgl. der Spezialtechnik wurde dem **Studienbüro LEMAIRE AG**. anvertraut.

Kontaktdaten :

Studienbüro LEMAIRE AG
Ansprechpartner : Herr Mathieu BARBASON
Adresse : 404, route du Condroz, B-4031 LIEGE (Angleur)
Tel. : +32 (0)4 366 60 40
Mail : m.barbason@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 früh genug auswählen können (ausschließlich für die privaten Einheiten):

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

Die Ausstattungen können ausschließlich bei den vom Promotor bestimmten Unternehmen ausgewählt werden.

9 VERWALTUNG

Zum Zeitpunkt der provisorischen Abnahme der ersten privaten Einheit, organisiert der Promotor 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

- Abbau der bestehenden Elektrokabeln und Leuchten.
- Erstellung der Ortsbefunde.
- Abzäunung der gesamten Baustelle
- Versetzen der Hochspannungskabine.

10.2 Abrissarbeiten

- Abriss der bestehenden Gebäude, Nebengebäude und Außenanlagen an Ort und Stelle des neuen Projektes.
- Schutzvorkehrungen und Abstützung der bestehenden Gebäude und Infrastrukturen die zu erhalten sind.
- 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 Statikvorgaben.

10.6 Abdichtungsarbeiten

- Dränage am Fuße des Mauerwerks.
- Abdichtung aller Außenwände gegen Erdreich: Zementputz und Bitumen, Noppenmatte (Typ PLATON).
- 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).
- Pumpenschacht.
- Bodeneinläufe.
- Entwässerungsrinnen Innen und Außen.
- Regenwasserzisterne – Kapazität : ungefähr 30.000L.
- Kontrollschacht mit Filter.
- Feuerwiderstand laut Vorschriften des Brandschutzgutachtens.
- Versickerungsanlage

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 Statikangaben.

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 : geklebt.

Betrifft : Residenz, nach Planangaben.

- Außenputz in weißem Farbton gestrichen.

Betrifft : Residenz, laut Planangaben und Hochspannungskabine.

- Fassadenverkleidung in Schiefer, rechteckiges Format, eben, einheitliche Farbe.

Betrifft : Giebel im Dachbereich, innenliegende Terrassen.

- Fassadentafeln aus Faserzement, Farbe : hellgrau, mechanisch befestigt.

Betrifft : Auskragung 1. Etage entlang des Fußgängerwegs, Gebäude Straßenseite.

- 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 4 cm 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 **25,00 €/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 seitliche 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 Verlegeestrich

Geglätteter Verlegeestrich, 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 : 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 punktuell 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.

12.5.3 Sichtbeton

Sichtbeton.

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

13 DACHAUFBAU

13.1 Satteldächer

Betrifft : Gebäude, Seite Bergkapellstrasse.

13.1.1 *Dachstruktur*

Holzdachstuhl besteht aus vorgefertigten Nagelplattenbindern und Pfetten-Sparren Struktur nach Statikangaben.

13.1.2 *Isolierung*

Die Zusammensetzung, Stärke und Art der Isolierung ist so angepasst, dass sie den Anforderungen des Energiezertifikates entsprechen.

13.1.3 *Abdichtung*

Unterspannbahn.
Dampfsperre.

13.1.4 *Dachdeckung*

- Rechtwinkelige Kunstschieferplatten, vertikale Verlegung.
- Doppelte Überdeckung.
- Verlegen auf Holzlattung

13.2 Flachdächer

Betrifft : Hochspannungskabine, Dachterrassen, Gebäude Seite Loten Park.

13.2.1 *Betondecken*

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

13.2.2 *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.

13.2.3 Abdichtung

Dampfsperre.
Synthetische Abdichtungsbahnen.

13.2.4 Belag

- Betonbodenplatten auf Stelzlager.

Betrifft : private Terrassen.

- Rollkies.

Betrifft : die Terrassen und Dächer nicht zugänglich sind.

13.3 Zubehör und Fertigstellung der Dächer

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

13.4 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 werden nach technischen Anforderungen festgelegt.

13.5 Dachgauben

Betrifft : Gebäude, Seite Bergkapellstrasse.

Die Dachgauben sind mit Schiefer verkleidet.

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 dem selben 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 Drehkipp, ...), 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 Kältefeind 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 Fussgängerwegseite 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 90 %, grauer Farbton.
- Bedienung durch Sonnendetektoren und Innenschalter.

Auf Anfrage erhalten die Käufer einen präzisen Kostenvoranschlag.

14.4 Sektionaltor

- Glattes Aluminium Garagentor, 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 für intensive Nutzung.
- Schlüsselschalter – Außenseite.

Betrifft : Tiefgarage.

14.5 Garagentore der privaten Garagen

- Glattes Aluminium Garagentor, isoliert, Grauton 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 ist am 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 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 wird eine Vorstudie vom Spezialtechnik Büro erstellt. Die Käufer erhalten auch 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 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 : **3.000,00 €** (öffentlicher Verkaufspreis ohne MwSt.).
- Wohnung mit 2 oder 3 Schlafzimmer und einem Badezimmer : **3.500,00 €** (öffentlicher Verkaufspreis ohne MwSt.).

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, die 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 bei der Schlüsselabgabe 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

- Sichtbare 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-Videoegegensprechanlage

Komplette Farb-Videoegegensprechanlage 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 0.1, 0.2 und 0.3.

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 mit 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 Unebenheiten 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 Namensschilder.
- 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 Ziegelsteingeländer

Tonziegelstein, heller Farbton, mit Öffnungen gemauert.

Betrifft : Balkone und Terrassen im Gebäude Seite Bergkapellstrasse, laut Planangaben.

22.2 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.
- Ungefähr 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.

22.3 Geländer mit Lochblechfüllung

- Blech mit oberer und unterer Abkantung. Laserschnitt nach Schema des Architekten.
- vertikale Verstärkungen mit regelmäßigen Abständen.
- weißer Farbton vom Architekten auszuwählen.
- Mindesthöhe : 110 cm.

Betrifft : Balkone und Terrassen laut Planangaben.

22.4 Glasgeländer

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

Betrifft : Terrassen laut Planangaben.

22.5 Aluminium Geländer 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.

22.6 Sichtschutz

- Umlaufender Aluminium Rahmen.
- Opales Verbundglas.
- weißer Farbton.

Betrifft : Abtrennung zwischen den Terrassen, laut Planangaben.

22.7 Handlauf

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

Betrifft : Treppenhäuser, Terrassen der 3. Etage, laut Planangaben.

22.8 Vordächer

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

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

22.9 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 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 Kaufvertrag 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 Kaufvertrag genannt wird. Die Kosten unterliegen einem Kostenvoranschlag und werden prorata der Anzahl Einheiten berechnet. Zur Information, diese Anschlusskosten belaufen sich auf **+/- 5.000 € ohne MwSt.** pro Einheit. Es handelt sich um eine nicht vertragliche Schätzung, basierend auf vorhergehenden Projekten, welche jederzeit mit den Marktpreisen 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 stehen, nicht im Kaufpreis der Wohneinheiten inbegriffen.

27.3 Minderposten oder Änderung der Posten

Im Falle einer Änderung einer der Posten, welche Bestandteil dieses Lastenheftes sind, erhält der Käufer, auf Anfrage, 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 Unternehmer und seine Subunternehmer von Angeboten profitieren, wenn Sie 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

Kein anderes Unternehmen, als das vom Promotor bestimmte, hat das Recht vor der provisorischen Abnahme, ohne Erlaubnis des Promotors, Arbeiten auf der Baustelle zu verrichten.

27.5 Provisorische Abnahme

Der Käufer ist verpflichtet allen Subunternehmern freien Eintritt 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 Bauvertrags, der zwischen dem Promotor und dem Käufer abgeschlossen wird. Jede Bauänderung oder Zusatzarbeit, die unter den vorstehenden Bedingungen akzeptiert wurden, müssen getrennt detailliert angegeben werden, und zwar spätestens 40 Werktage 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 Finanzgarantie¹

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

Der Käufer wird so geschützt vor einer eventuellen Insolvenz des Verkäufers oder des Bauunternehmers, welcher nicht mehr in der Lage sein sollte, die Bauarbeiten weiter zu verfolgen. Es ist die Bank, die die nötigen Geldmittel zur Fertigstellung des Gebäudes oder Rückerstattung an die Käufer bereitstellen muss.

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

¹ www.notaire.be

27.8.2 Die Zehnjahresgarantie²

Während 10 Jahren (ab der provisorischen Abnahme), hat der Käufer ein Einspruchsrecht gegenüber dem Verkäufer, dem Architekten und dem Bauunternehmer für Statik- und Dichtigkeitsprobleme des Gebäudes.

Ab dem 1. Juli 2018 müssen die Unternehmer eine Zehnjahresgarantie Versicherung abschließen³.

27.9 Vereinbarungen

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

27.10 Technische Änderungen

Vorliegende Beschreibung wurde unter dem 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 in 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 über 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 fahren und zu parken.

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

² www.notaire.be

³ http://www.ejustice.just.fgov.be/cgi/article_body.pl?language=fr&caller=summary&pub_date=2017-06-09&numac=2017030353

Weiswampach, den 04. Mai 2020.

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
