

Lastenheft

Juli 2020

Les Jardins de la Warchenne II

Zusammenfassung für die Käufer



ARCHITEKT

crahay & jamaigne

BAUUNTERNEHMEN



INHALTSVERZEICHNIS

1	KONTAKTE.....	6
2	ALLGEMEINES.....	7
2.1	VERWALTUNG.....	7
2.2	ZUGANG BAUSTELLE.....	7
3	LAGE UND BESCHREIBUNG DES PROJEKTS	7
4	ENERGIEZERTIFIKAT.....	8
5	STATIK.....	9
6	SICHERHEITSKOORDINATION	9
7	VERKAUF UND VERTRAG	9
8	VERWALTUNG.....	10
9	ROHBAU.....	10
9.1	BAUSTELLENEINRICHTUNG.....	10
9.2	ABRISSARBEITEN	10
9.3	EINPFLANZUNG.....	10
9.4	AUSSCHACHTUNG.....	11
9.5	FUNDAMENTE.....	11
9.6	ABDICHTUNGSARBEITEN.....	11
9.7	ENTWÄSSERUNG.....	11
9.8	LEERROHRE FÜR VERSORGUNG.....	12
9.9	BELÜFTUNG DER UNTERIRDISCHEN RÄUME	12
10	DECKENAUFBAU	12
10.1	BETONDECKE	12
10.2	BETONTREPPE	12
10.3	ESTRICH	12
10.4	BODENBELÄGE.....	13
10.5	FERTIGSTELLUNG DER DECKEN.....	14
11	WANDAUFBAU	15
11.1	AUßENWÄNDE GEGEN ERDREICH.....	15
11.2	AUFGEHENDES MAUERWERK	15
11.3	INNENMAUERWERK.....	16
11.4	FERTIGSTELLUNG DES MAUERWERKES	16
11.5	TÜRSCHWELLEN UND FENSTERBÄNKE	17
12	DACHAUFBAU.....	17
12.1	FLACHDÄCHER	17
12.2	ZUBEHÖR UND FERTIGSTELLUNG DES DACHES.....	18
12.3	DACHDURCHFÜHRUNGEN	18
13	AUßENSCHREINERARBEITEN.....	19
13.1	FENSTER- UND TÜRRAHMEN.....	19
13.2	GARAGENTOR.....	20
13.3	OPTION – VERTIKALE ELEKTRISCHE AUSSENROLLOS	20

13.4	BESCHLÄGE.....	21
13.5	BESCHRIFTUNG.....	21
14	HEIZUNGSANLAGE.....	21
14.1	SYSTEM.....	21
14.2	WÄRMEÜBERTRAGUNG.....	21
14.3	TEMPERATUREN.....	21
14.4	VERTEILERSCHRANK.....	22
14.5	THERMOSTAT.....	22
14.6	VERSCHIEDENES.....	22
15	SANITÄRANLAGEN.....	22
15.1	WASSERVERTEILUNG.....	22
15.2	SANITÄRGERÄTE.....	23
15.3	WASSERVERSORGUNG UND ABFLÜSSE.....	23
15.4	SPÜLKASTEN FÜR HÄNGE-WC.....	23
15.5	AUßENWASSERHAHN.....	24
15.6	SICHERHEITSGERÄTE UND BRANDSCHUTZ.....	24
16	BELÜFTUNG.....	24
16.1	BELÜFTUNG DER PRIVATEINHEITEN.....	24
16.2	LÜFTUNGSRÖHRE.....	25
17	ELEKTRISCHE INSTALLATION.....	26
17.1	VERROHRUNG.....	26
17.2	PRIVATEINHEITEN.....	26
17.3	GEMEINSCHAFTSRÄUME.....	27
17.4	SICHERHEITSGERÄTE UND BRANDSCHUTZ.....	28
17.5	VIDEO-GEGENSPRECHANLAGE UND KLINGEL.....	29
17.6	TV- UND RADIOANTENNE.....	30
18	SCHLOSSERARBEITEN.....	30
18.1	FESTES STAHLGELÄNDER.....	30
18.2	ZUGANGSTORE.....	31
18.3	STAHL- UND HOLZGELÄNDER.....	32
18.4	SICHTSCHUTZ AUS STAHL.....	33
18.5	SICHTSCHUTZ AUS STAHL UND HOLZ.....	33
18.6	HANDLAUF.....	33
18.7	PARKPLATZBESCHILDERUNG.....	34
18.8	PARKPLATZNUMMERIERUNG.....	34
18.9	FAHRRADSTÄNDER.....	34
19	INNENSCHREINERARBEITEN.....	34
19.1	BRANDSCHUTZTÜREN.....	34
19.2	BESCHICHTETE INNENTÜREN.....	34
19.3	BRIEFKASTENANLAGE.....	35
19.4	OPTION - KÜCHEN.....	35
20	TERRASSEN.....	35
20.1	BODENBELÄGE DER PRIVATEN TERRASSEN UND BALKONE.....	35

21 ANSTRICHARBEITEN.....	36
21.1 ANSTRICH PARKPLATZ.....	36
21.2 ANSTRICH DER SÄULEN	36
22 AUFZUG.....	36
23 AUSSENANLAGEN.....	36
23.1 BELÄGE	36
23.2 BEPFLANZUNGEN	37
23.3 ZÄUNE	38
23.4 ÖFFENTLICHE SITZBANK.....	38
23.5 FAHRRADSTÄNDER.....	39
24 LUFTDICHTIGKEIT.....	39
24.1 ABDICHTUNG.....	39
24.2 LUFTDICHTIGKEITSTEST.....	39
25 REINIGUNG	39
26 BESONDERHEITEN	40
26.1 ANSCHLÜSSE.....	40
26.2 VORGESEHENE LEISTUNGEN	40
26.3 BESTIMMTE UNTERNEHMEN	40
26.4 ABZUG ODER ÄNDERUNG VON POSTEN	41
26.5 VERTRAG.....	41
26.6 MASSANGABEN AUF PLÄNEN	41
26.7 GARANTIEN	41
26.8 VEREINBARUNGEN	42
26.9 TECHNISCHE ÄNDERUNGEN.....	42

1 KONTAKTE

AUSKUNFT UND VERKAUF / VERKÄUFER DES GRUNDSTÜCKES :



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.

BAUNTERNEHMEN :



Adresse:

ELSEN & Söhne AG
Lehmkaul, 41
B-4770 HEPPENBACH

Kontakt:

Herr René Niessen
Tel. : +32 (0)80 41 00 23
E-mail:
rene.niessen@elsenag.com
www.elsenag.com

Öffnungszeiten: Montag-Freitag : 8.00-12.00 Uhr und 13.00-18.00 Uhr.

ARCHITEKT :

The logo for Crahay & Jamaigne consists of the text 'crahay & jamaigne' in a white, lowercase, sans-serif font, set against a solid black rectangular background.

Adresse:

CRAHAY & JAMAIGNE
Rue de la Tannerie 1
B-4960 MALMEDY

Kontakt:

Herr Jean-François Crahay
Tel. : +32 80 67 22 03
E-mail:
architectes@crahayjamaigne.com
www.crahayjamaigne.com

Öffnungszeiten: Montag-Freitag : 8.30-12.00 Uhr und 13.30-17.00 Uhr.

2 ALLGEMEINES

2.1 Verwaltung

Das vorliegende Dokument wurde speziell für **die Käufer** 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, sofern dies im allgemeinen Interesse oder aus technischen Gründen erforderlich ist.

Wir möchten darauf hinweisen, dass im Falle von Unstimmigkeiten, die Ausführungspläne des Architekten und des Statikers, 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 dienen und nicht vertraglich bindend sind.

2.2 Zugang Baustelle

Das Betreten der Baustelle ist fremden Personen, die keine schriftliche Erlaubnis vom Unternehmer haben, strengstens verboten. Das Bauunternehmen haftet nicht für durch unbefugte Personen auf der Baustelle verursachte Unfälle.

3 LAGE UND BESCHREIBUNG DES PROJEKTS

Lage : rue Joseph Werson Nr. 3 in 4960 Malmedy, Belgien.

Katastrnummer : Gemarkung 1, Flur C – Parzelle Nr. 99d2

Baugenehmigung : Baugenehmigung Nr. 128/2018, ausgestellt vom Gemeindegremium am 05. September 2019.

Zusammenstellung der Residenz : Die Residenz besteht aus einem Untergeschoss, einem Erdgeschoss und 4 Etagen.

- **UNTERGESCHOSS** :

- 38 Innenparkplätze für PKW's ;
- 28 private Kellerräume ;
- 1 Fahrradstellplätze ;
- Technikraum und Unterhaltsraum ;

- Zähler.
- **ERDGESCHOSS** :
 - 6 Wohnungen mit Terrassen und/oder Gärten ;
 - 4 Außenstellplätze für PKW's ;Fahrradstellplätze für Besucher ;
- **1. ETAGE** :
 - 6 Wohnungen mit Terrassen.
- **2. ETAGE** :
 - 6 Wohnungen mit Terrassen.
- **3. ETAGE** :
 - 6 Wohnungen mit Terrassen.
- **4. ETAGE** :
 - 4 Wohnungen mit Terrassen.

4 ENERGIEZERTIFIKAT

Die Ermittlung der Energieeffizienz des Gebäude wird der Gesellschaft **Blog Architecture** anvertraut.

Die Energizertifikate werden von der Wallonischen Region erstellt, sobald das Gebäude fertiggestellt ist.

Auf Basis einer Studie für die Baugenehmigungsdokumente wird das Gebäude der Klasse A und den Q-Zen Kriterien entsprechen.

Kontaktdaten :

Blog Architecture SPRL

Ansprechpartner : Herr Philippe BRENU

Adresse : Route de Trois-ponts 8 in B-4970 Stavelot

Tel. : +32 486 39 80 43

5 STATIK

Eine komplette Studie des vorgesehenen Bauvorhabens wurde erstellt, um die nötigen Arbeiten und Teilarbeiten zu definieren, die für die Statik des Gebäudes eine Rolle spielen. Diese Studie wurde vom **Statikbüro Lemaire S.A** erstellt.

Kontaktdaten :

Statikbüro LEMAIRE S.A.
Ansprechpartner : Herr Olivier DE LANDSHEERE
Adresse : Route du Condroz 404 in B-4031 LIEGE
Tel. : +32 4 366 60 40

6 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

7 VERKAUF UND VERTRAG

Die vorliegende Beschreibung ist integraler Bestandteil des Kaufvertrags. 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 unteranderm folgendes :

- Die Unkosten bezüglich der Baugenehmigung ;
- Die Instandsetzung der Straßen und Bürgersteige.

Die Käufer werden rechtzeitig informiert, sodass Sie die folgenden Fertigstellungen (nur in den privaten Einheiten) auswählen können, vorausgesetzt der Baufortschritt erlaubt Änderungen am Tag des Kaufes:

- Elektroinstallation;
- Sanitärinstallation;
- Innenschreinerarbeiten;

- Bodenbeläge und Wandfliesen.

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

8 VERWALTUNG

Zum Zeitpunkt der provisorischen Abnahme der ersten privaten Einheit, organisieren der Promotor und der 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 des Käufers und der Verwaltung der Miteigentümerschaft ab der ersten Inbetriebnahme der Installationen.

9 ROHBAU

9.1 Baustelleneinrichtung

- Erstellen eventueller Ortsbefunde.
- Abzäunung der gesamten Baustelle

9.2 Abrissarbeiten

- Abbau der Elektrokabel und Wandleuchten auf dem bestehenden Gebäude.
- Abbruch der bestehenden Gebäude.
- Abriss des bestehenden Asphaltbodens.
- Entsorgung des Bauschuttes.
- Abriss der Betonabdeckung der Warchenne, eventuelle Verstärkung des Uferbereiches vorsehen je nach Notwendigkeit. Entsprechend der zu erhaltenen Genehmigung.

9.3 Einpflanzung

- Einpflanzung des Gebäudes und der eventuellen Anbauten vom Landvermesser.
- Kennzeichnung der Referenzhöhen.

9.4 Ausschachtung

- Provisorische oder definitive Abstützung, Verstärkung usw., je nach Notwendigkeit.
- Abstützung und Verstärkung des Uferbereiches der Warchenne.
- Nötige Ausschachtungen und Grabungen bis zu den vom Architekten und Statiker vorgesehenen Höhen.
- Abtragung der Muttererde und des Aushubs.
- Entsorgung des überschüssigen Erdreichs.
- Kontinuierliche Trockenlegung der Ausgrabungen während der Ausführung der Fundamentarbeiten (Präsenz der Warchenne).
- Anfüllen und Einebnen der Außenanlagen.

9.5 Fundamente

- Überprüfung der Tragfähigkeit des Bodens.
- Anbringung der Erdungsschleife.
- Betonfundamente und Bodenplatten aus Stahlbeton gemäß den Statikvorgaben.

9.6 Abdichtungsarbeiten

- Sperre gegen aufsteigende Feuchtigkeit : Abdichtungsmembrane Typ DIBA.
- Abdichtung aller Außenwände gegen Erdreich (Noppenmatte Typ PLATON, Abdichtung der senkrechten Fugen der Hohlwände).
- Dränagerohr am Wandfuss mit einer entwässernden Kiesschicht und einer Fliesummantelung.
- Schotterbett unter der Bodenplatte.
- Ableitung des Dränagewassers in die Warchenne über einen Pumpenschacht, der mit einem Störungsalarm versehen ist.
- Alle zusätzlichen Arbeiten zur Verhinderung des Eindringens von Wasser in das Gebäude.

9.7 Entwässerung

- PVC-Rohre und Kanalanschlüsse.
- Leerrohre für Anschlüsse.
- Unterirdische Kanalisation.
- Einfache und doppelte Kontrollschächte für den Kanalanschluss.
- Kontrollschacht mit Rückschlagventil für Anschluss am bestehenden Bachlauf.
- Pumpenschacht.
- Bodeneinlauf.
- Entwässerungsrinnen im Innen- und Außenbereich.
- Regenwasserzisterne, mit 36.000 L Fassungsvermögen.
- Kontrollschacht mit Filter.
- Gewitterauffangbecken.

9.8 Leerrohre für Versorgung

Verlegen von Leerrohren für Wasser-, Strom-, Energie- und Telefonleitungen usw. (auf Privatgrundstück), um die generellen Anschlüsse des Gebäudes an alle Verteilergesellschaften zu ermöglichen.

9.9 Belüftung der unterirdischen Räume

- Belüftung der Kellerräume, der Technikräume und des Unterhaltsraums.
- Eingemauerte PVC-Rohre bündig abgeschnitten.
- Feuerwiderstand laut Vorschriften des Brandschutzgutachtens.

10 DECKENAUFBAU

10.1 Betondecke

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

10.2 Betontreppe

- Vorgefertigte Treppen aus hellgrauem Sichtbeton.
- Alle sichtbaren Flächen werden ein glattes und ästhetisches Aussehen der Schalungsplatten haben (keine Zementspuren und Kiesnester).
- Der Füllbereich wird im Werk gevlättet (Seiten Wangen der Treppe).
- Anti-Rutsch-Profile am Ende jeder Stufe.

10.3 Estrich

10.3.1 *Wärmedämmung*

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

Betrifft : Wohneinheiten, nach Planangaben.

10.3.2 Schalldämmung

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

Betrifft : Wohneinheiten der 1., 2., 3. und 4. Etagen, nach Planangaben.

10.3.3 Verlegeestrich

Geglätteter Verlegeestrich, Stärke : 80mm.

Betrifft : Wohneinheiten, nach Planangaben.

10.4 Bodenbeläge

10.4.1 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 Einheit beinhaltet eine normale Verlegung der Fliesen, Maße: 60 x 60 cm mit einer passenden Fußleiste, Verlegung rechtwinklig zu den Wänden.

Für jede andere Art der Verlegung oder des Materials erhalten die Käufer vorab einen genauen Kostenvoranschlag zwecks Zustimmung.

Betrifft: Alle Räume der Wohneinheiten, **außer die Schlafzimmer**.

10.4.2 OPTION – Bodenbeläge in den Schlafzimmern

Der Bodenbelag in den Schlafzimmern wird optional angeboten und kann durch den Promotor unter den Bedingungen von Punkt 10.4.1. realisiert werden.

Auf Anfrage erhalten die Käufer einen angemessenen Kostenvoranschlag.

10.4.3 Gemeinschaftsräume

- Vor Ort gegossener Sichtbeton in hellem Grauton. Glatte Optik (ohne Zementspuren und Kiesnester). Mechanische Glättung. Geringes Gefälle für die Entwässerung zu den Sammelsystemen in der Tiefgarage.

Betrifft : Tiefgarage, Kellerräume, Technikräume und Unterhaltsraum, Treppenhaus im Untergeschoss, nach Planangaben.

- Grauer Sichtbeton vorgefertigt oder vor Ort gegossen. Abwesenheit von bedeutenden Beulen und Vertiefungen. Raue Oberfläche. Die Oberflächenfertigung wird vom Architekten ausgesucht.

Betrifft : Laubengänge, private Terrassen auf Laubengangseite, nach Planangaben.

- Vorgefertigte sichtbare Betonpflastersteine, in hellem Grauton. Raue Oberfläche. Die Oberflächenfertigung wird vom Architekten ausgesucht.

Betrifft : Eingangsbereich für Fußgänger und Laubengänge im Erdgeschoss, nach Planangaben.

10.5 Fertigstellung der Decken

10.5.1 *Private Einheiten*

- Gipsputz 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).

- Abhangdecke: Hängende Trägerstruktur verkleidet mit glatten Gipsplatten, Verspachteln der Stöße inbegriffen. Das Ganze weist einen für die Vorarbeiten des Anstreichers bereiten Oberflächenzustand auf (Vorbehandlung und punktuell Spachteln, Anbringung einer Grundierung und Farbe zu Lasten des Käufers). Ungefähre lichte Höhe der Abhangdecken: 240 cm.

Betrifft: Wohneinheiten, nach Planangaben.

10.5.2 *Gemeinschaftsräume*

- Sichtbeton mit glatter Oberfläche in hellem Grauton vorgefertigt oder vor Ort gegossen (Hohldielenplatten oder Ortbetondecke je nach Statik).

Betrifft : Tiefgarage, Technikräume, Unterhaltsraum, Kellerräume, Laubengänge, Terrassen und Treppenhaus.

11 WANDAUFBAU

11.1 Außenwände gegen Erdreich

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

11.2 Aufgehendes Mauerwerk

11.2.1 *Mauerwerk*

Betonblocksteine 19 oder 14 cm, Doppelschalwände oder Schalsteine, je nach Statikangaben.

11.2.2 *Isolierendes Mauerwerk*

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

11.2.3 *Wärmedämmung*

Die Zusammensetzung, die Stärke und die Art der Isolierung für die Außenmauern sind so angepasst, dass sie den Anforderungen des Energiezertifikats entsprechen.

Betrifft : Außenmauerwerk.

11.2.4 *Fassadenverkleidung*

- Außenputz in weißem Farbton gestrichen.

Betrifft : Gebäude.

- Fassadenverkleidung aus Paneele.

Betrifft : 4. Etage.

- Sichtbeton.

Betrifft : Treppenhaus und Aufzug.

- Sockelbereich im Erdgeschoss aus Stein.

Betrifft : Gebäude.

- Sockelbereich auf den Etagen in Epoxidharz am Anschluss der Laubengänge und der Fassade.

Betrifft : Gebäude

11.3 Innenmauerwerk

11.3.1 *Tragendes Innenmauerwerk*

Betonblocksteine von mindestens 39/19/14 cm (Stärke je nach Statik).

Fugenglattstrich der sichtbaren Mauern der Tiefgarage und Kellerräumen.

11.3.2 *Trennmauer zwischen den Einheiten*

Doppelte Mauer aus Betonblocksteinen (oder Gips je nach Statik) mit einer Stärke von 14 + 14 cm und 6 cm Isolierung um die Anforderungen des Energiezertifikates zu entsprechen.

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, Anbringung einer Grundierung und Farbe zu Lasten des Käufers).

11.4 Fertigstellung des Mauerwerkes

11.4.1 *Private Einheiten*

- Gipsputz geglättet und bereit für die Vorarbeiten des Anstreichers (Spachteln und Abschleifen, Anbringung einer Grundierung und Farbe zu Lasten des Käufers).

Betrifft : Wohneinheiten.

- Wandfliesen : Die Wandfliesen, welche in den Badezimmer vom Boden bis zur Decke auf Höhe der Duschwand oder Badewanne (ohne Kasten) sowie auf den Spulkästen der Hänge-WC's (Höhe: 110 cm) vorgesehen sind, 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 rechteckige Verlegung zu den Wänden, Maße: 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 (teilweise) und Spülkasten der WC's der Wohneinheiten.

11.4.2 Gemeinschaftsräume

- Sichtbeton mit glatter Oberfläche in hellem Grouton vorgefertigt oder vor Ort gegossen (Doppelschalwände, Betonwände, je nach Statik).

Betrifft : Tiefgarage, Technikräume und Unterhaltsraum, Kellerräume, Laubengänge und Treppenhaus

- Sichtmauerwerk in grauen vorgefertigten Betonsteinen, verputzt.

Betrifft : Tiefgarage, Technikräume und Unterhaltsraum, Kellerräume und Laubengänge.

11.5 Türschwellen und Fensterbänke

Türschwelle der Haustüren und Fensterbänke der Fenster ohne Brüstung im Erdgeschoss: „*petit granit*“ oder Inox laut Konfiguration.

Fensterbänke der Fenster mit Brüstung in Putzfassade und Fassade aus Paneele: Aluminium

Innenfensterbänke der Fenster mit Brüstung : Kunststein, Farbe : weiß.

12 DACHAUFBAU

12.1 Flachdächer

Betrifft : Dach des Gebäudes, Terrassen des Erdgeschosses und der 4. Etage.

12.1.1 *Betondecke*

Vor Ort gegossene Decke, Filigranplatten oder Hohldielelemente ja nach Statik, einschließlich Gefälleestrich.

12.1.2 *Isolierung*

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

12.1.3 *Abdichtung*

2-lagige verschweißte Abdichtungsbahnen.

12.1.4 *Dachdeckung*

- Betonbodenplatten auf Stelzlager. Maße : 40 x 40 cm oder 60 x 60 cm, nach Wahl des Architekten.

Betrifft : Terrassen auf der Gartenseite.

- Betonpflastersteine.

Betrifft : Außenbereich über Untergeschoss, Bereich zwischen Fußgängereingang und Laubengang im Erdgeschoss, nach Planangaben.

12.2 *Zubehör und Fertigstellung des Daches*

- Mauerabdeckungen.
- Dachrandabschlussprofile.
- Dichtungsbleche.
- Sichtbare Regenrinne und Fallrohre aus Zink.
- Winkel.
- Wassernasen und Notüberläufe.
- Alle Abdichtungsanschlüsse.

12.3 *Dachdurchführungen*

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

Betrifft : Zuluft und Abluft der mechanischen Lüftungsanlage und natürliche Belüftung der technischen Schächte.

13 AUßENSCHREINERARBEITEN

13.1 Fenster- und Türrahmen

13.1.1 *Fensterprofil Treppenhaus*

- Hohes und tiefes Winkeleisen aus Aluminium.
- Durchsichtige Einfachverglasung.
- Vertikale Fuge ohne Profil
- Senkrechtes Flachprofil oder Fuge zur Aussteifung
- Farbton durch Architekten zu bestimmen.

Automatischer Türschließer, elektrischer Türöffner und senkrechter, runder, versetzter Stosgriff aus Edelstahl für die Haupteingangstüre des Gebäudes.

Betrifft : Treppenhaus.

13.1.2 *Volltüren*

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

Einige Türen müssen einen Feuerwiderstand nach geltenden Normen aufweisen.

Betrifft : Tiefgarage.

13.1.3 *Aluminium Paneele*

Mechanisch und unsichtbar befestigt. Geeignete Isolierung um den Anforderungen des Energiezertifikats zu entsprechen.

Betrifft : Verbreiterung bzw. Erhöhung des Rahmens des Sektionaltores der Tiefgarage.

13.1.4 *Fensterprofil aus PVC*

PVC-Fensterprofil mit Entwässerungssystem. Doppelte Verglasung. Entsprechend den Anforderungen des Energiezertifikates. Die Beschläge sind in dem selben Farbton wie die Fensterrahmen.
Außenfarbe : Grauton, Farbton vom Architekten zu bestimmen.

Öffnungsrichtung laut Planangaben : Eingangstüren, Drehkip- und Fixelemente.

Für alle anderen Fensterprofile (Schiebefenster anstatt Drehkipp, ...), erhält der Käufer, nach ausdrücklicher Anfrage, einen präzisen Kostenvoranschlag zwecks Zustimmung.

Alle Eingangstüren werden mit 2 Schlüsseln geliefert. Sie sind mit einer Alubodenschwelle und einem Dreipunkteschloss ausgestattet. Die Eingangstüren werden mit einem Rauchglas - vom Architekten zu bestimmen – ausgestattet.

Montage auf Wärmedämmplatten.

Einige Fenster müssen einen Feuerwiderstand nach geltenden Normen aufweisen. Diese Fenster können aus Aluminium oder Stahl sein.

Einige Fenster ohne Brüstung, die sich in den oberen Stockwerken befinden und sich nicht zu einer Terrasse oder einem Laubengang öffnen, sind mit einem Glasgeländer ausgestattet, laut Planangaben.

Betrifft : Wohneinheiten nach Planangaben.

13.2 Garagentor

- Isoliertes Sektionaltor mit glatten, grauen Aluminiumelementen, Gräuton vom Architekten auszuwählen.
- Elektrisches Öffnungssystem mit Fernbedienung (1 Fernbedienung pro Innenparkplatz).
- Öffnungssystem durch Druckknopf im Innenbereich (ohne Fernbedienung).
- Sicherheitsbereich Anti-Anhebung/Anti-Einbruch.
- Zeitsystem mit automatischer Schließung.
- Manuelle Entriegelung von Innen.

Betrifft : Sektionaltor der Tiefgarage.

13.3 OPTION – Vertikale elektrische Aussenrollos

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

Diese Option ist für manche Fenster möglich (Süd- und Westausrichtung, siehe Planangaben).

An breiten Fenster können mehrere Rollos nebeneinander eingebaut werden.

- Vertikale ausrollbare Rollos.
- Viereckiger Kasten mit vertikalen grauen Führungsschienen.
- Mikroperforierten Sonnenstoff - Verdunklungsfaktor 90 %, grauer Farbton.
- Bedienung durch Sonnenwächter und Innenschalter.

Auf Anfrage erhalten die Käufer einen präzisen Kostenvoranschlag.

13.4 Beschläge

Beschläge aufeinander abgestimmt, im Farbton der Rahmen.

13.5 Beschriftung

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

Vom Architekten festzulegen.

14 HEIZUNGSANLAGE

14.1 System

Die Wärmeproduktion sowie die Warmwasserproduktion werden durch gemeinschaftliche Wärmepumpen gewährleistet. Diese Wärmepumpen sind in dem Gemeinschaftsgarten vorgesehen. Die Installation ist so angepasst, dass sie den Anforderungen des Energiezertifikates entspricht.

14.2 Wärmeübertragung

14.2.1 *Fußbodenheizung*

Die Wärmeübertragung ist durch eine Fußbodenheizung gewährleistet.

Betrifft: Wohnungen, außer Abstellräume.

14.2.2 *Handtuchrockner*

Die Wärmeübertragung in den Badezimmern ist außerdem durch einen elektrischen Handtuchrockner gewährleistet. Die genaue Position wird durch den Käufer mit Absprache des Promotors vor dem Verlegen bestimmt.

14.3 Temperaturen

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

- Eingangsbereich und WC : 18°C ;

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

14.4 Verteilerschrank

Ein weißlackierter Verteilerschrank aus Metall ist in jeder Wohnung vorgesehen. Der Standort wird vor der Ausführung vom Promotor festgelegt.

14.5 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.

14.6 Verschiedenes

Die Installationsleitungen 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.

15 SANITÄRANLAGEN

15.1 Wasserverteilung

15.1.1 *Private Einheiten*

Die Warmwasserproduktion ist durch die Heizungsinstallation, das heißt durch die Wärmepumpen gewährleistet.

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

Anschlussleitung an der Regenwasserzisterne für die WC-Spülung (ohne Wasserzähler). Dieser Anschluss wird jeden Käufer angeboten.

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

15.1.2 *Gemeinschaftsräume*

Die Warmwasserherstellung für den Unterhaltsraum ist durch ein elektrisches Wasserheizgerät mit einer Kapazität von 10 Litern gewährleistet.

15.2 Sanitärgeräte

15.2.1 *Private Einheiten*

Für die Sanitärgeräte ist ein Pauschalbudget im Verkaufspreis vorgesehen :

- Wohnung mit 1 Schlafzimmer : **3.100,00 €** (öffentlicher Verkaufspreis ohne MwSt.).
- Wohnung mit 2 oder 3 Schlafzimmer und einem Badezimmer : **3.300,00 €** (öffentlicher Verkaufspreis ohne MwSt.).
- Wohnung mit 2 oder 3 Schlafzimmer und zwei Badezimmern : 5.000,00 € (öffentlicher Verkaufspreis ohne MwSt.).

Die Sanitärgeräte werden bei dem vom Promotor bestimmten Lieferanten ausgewählt.

Die möglichen Badewannenverkleidungen und ihre Nebenarbeiten sind in die oben vorgesehenen Budgets einzubeziehen, ebenso wie die Befestigungssysteme für Hänge-WCs und Spülmechanismen.

Der Verkaufspreis der Einheit beinhaltet eine Standardinstallation der Geräte, wie auf den Plänen dargestellt.

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

15.2.2 *Gemeinschaftsräume*

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

15.3 Wasserversorgung und Abflüsse

Die folgende Anschlussleitungen sind vorgesehen:

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

Die Installationsleitungen 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.

15.4 Spülkasten für Hänge-WC

Alle Spülkästen der Hänge-WCs werden mit einer Holzstruktur oder mit Porenbetonblöcken verkleidet. Diese werden gefliest.

15.5 Außenwasserhahn

Auf jeder Etage ist ein Außenwasserhahn mit Anschluss an das Regenwassernetz der Residenz vorgesehen. Versorgungsventil und Ablassventil im Untergeschoss vorgesehen.

Betrifft : Laubengänge, nach Planangaben.

15.6 Sicherheitsgeräte und Brandschutz

15.6.1 *Haspel*

Kasten und Haspel laut geltenden Vorschriften.

Betrifft : Tiefgarage, nach Planangaben.

15.6.2 *Trockensteigleitung*

Trockensteigleitung mit Löschwassereinspeisung zur Nutzung durch den Feuerwehrdienst.

Betrifft : Treppenhaus, nach Planangaben.

16 BELÜFTUNG

16.1 Belüftung der Privateinheiten

Es wird eine Lüftungsanlage mit Wärmerückgewinnung vorgesehen:

- Individuelle Lüftungsgeräte im Abstellraum von jeder Wohnung;
- Wärmetauscher;
- Integrierte Steuerung 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.

Die technischen Eigenschaften des Lüftungsgerätes werden so angepasst dass sie den Anforderungen des Energiezertifikats entsprechen.

Die Installationsleitungen 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 Bauelemente nicht beeinträchtigen.

Es ist verboten das Lüftungsgerät auszuschalten.

Der Wäschetrockner darf auf keinen Fall an den Lüftungskanälen angeschlossen werden. Es darf nur ein Kondensationswäschetrockner eingebaut werden.

LPG (Gas-) Fahrzeuge dürfen weder in die Tiefgarage fahren noch da parken.

16.2 Lüftungsrohre

Die Lüftungsrohre in dem vorgeschriebenen Belüftungssystem sind bestimmt für die Verteilung der frischen Zuluft und zur Absaugung der verbrauchten Abluft. Die Position der Lüftungsöffnungen und –rohre wird mit der Position der anderen Techniken abgestimmt.

16.2.1 *Art der Rohre*

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

16.2.2 *Befestigung der Rohre*

Die Leitungsrohre werden entsprechend ihres Durchmessers und ihrer Befestigungsart aufgehängt. Die in der Abhangdecke eingebauten Lüftungsrohre, 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.

16.2.3 *Durchbrüche*

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

16.2.4 *Isolierung*

Rohre, 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.

16.2.5 *Lüftungsöffnungen*

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.

17 ELEKTRISCHE INSTALLATION

17.1 Verrohrung

Verlegung unter Estrich oder unter Putz, außer im Treppenhaus, in den Kellerräumen, der Tiefgarage und der Technikräume.

Die Durchführungen dürfen den für diese Wand erforderlichen Feuerwiderstand nicht verändern.

17.2 Privateinheiten

Ordnungsgemäße Verteilertafel mit verschließbarer Tür. Dieser ist mit automatischen Trennschaltern, einem 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.

17.2.1 *Wohnungen*

- 1 Steckdose für Kabel-Satellitenfernsehen (in Erwartung des Anschlusses zu Lasten des Käufers) ;
- 1 Video-Gegensprechanlage ;
- 1 Steckdose für den Außenbereich ;
- 1 Steckdose/Anschluss für den Ofen;
- 1 Steckdose/Anschluss für den Herd ;
- Einzelne Steckdosen :
 - 1-Schlafzimmer Wohnung : 16 Steckdosen
 - 2-Schlafzimmer Wohnung : 20 Steckdosen
 - 3-Schlafzimmer Wohnung : 24 Steckdosen
- Steckdose für Telefon/Internet (in Erwartung des Anschlusses zu Lasten des Käufers) : 1 Steckdose
- Schalter :
 - 1-Schlafzimmer Wohnung : 11 Schalter davon 1 Schalter für Terrasse
 - 2-Schlafzimmer Wohnung : 12 Schalter davon 1 Schalter für Terrasse
 - 3-Schlafzimmer Wohnung : 13 Schalter davon 1 Schalter für Terrasse
- Lichtpunkte Innen :
 - 1-Schlafzimmer Wohnung : 11 Lichtpunkte
 - 2-Schlafzimmer Wohnung : 12 Lichtpunkte
 - 3-Schlafzimmer Wohnung : 14 Lichtpunkte
- Lichtpunkte Außen : 1 Lichtpunkt pro Wohnung.

17.2.2 *Private Kellerräume*

- 1 Steckdose ;
- 1 Schalter ;
- 1 Lichtpunkt.

17.2.3 Außenbeleuchtung

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

Betrifft : Terrassen, nach Planangaben.

17.2.4 Innenbeleuchtung

Leuchte mit Glühbirne für sichtbare Aufhängung mit integrierter elektrischer Verbindung.

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

Betrifft : private Kellerräume.

17.3 Gemeinschaftsräume

Die Beleuchtungsgeräte sind auf allen Geschossen in ausreichender Anzahl vorgesehen und werden durch Bewegungsdetektoren, über einer astronomischen Uhr oder über einen Schalter, bedient.

17.3.1 Innenbeleuchtung

Runde Milchglas Deckenleuchten durch Schalter bedient.

Betrifft : Technikräume und Unterhaltsraum im Untergeschoss, nach Planangaben.

Sichtbare TL Deckenleuchte.

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

Betrifft : Tiefgarage.

17.3.2 Außenbeleuchtung

Rechteckige Wandleuchten durch anstronomischer Uhr gesteuert.

Betrifft : Laubengänge, nach Planangaben.

Runde Wandleuchten durch integrierte Bewegungsmelder gesteuert.

Betrifft : Treppenhaus, nach Planangaben.

LED Band in einer Schiene, Farbton weiß, durch astronomischer Uhr gesteuert. Einbau in der Unterseite des Betons.

Betrifft : Laubengänge und Treppenhaus, nach Planangaben.

Runde Edelstahl Wandleuchte in der Betonwand eingebaut, durch astronomischer Uhr gesteuert.

Betrifft : Außenanlage, nach Planangaben.

17.4 Sicherheitsgeräte und Brandschutz

17.4.1 *Sicherheitsbeleuchtung*

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

Betrifft : Tiefgarage, Laubengänge und Treppenhaus, laut Brandschutzauflagen.

17.4.2 *Brandmeldezentrale*

- Vernetzte Brandmeldezentrale im Haupteingang des Erdgeschosses, welche alle angeschlossenen Geräte vernetzt.
- Vernetzter Alarmdruckknopf auf jeder Ebene.
- Vernetzte Alarmsirene auf jede Ebene.
- Konform laut den Brandschutzvorschriften.

Betrifft : Gemeinschaftsräume nach Brandschutzauflagen.

17.4.3 *Feuerlöscher*

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

Betrifft : Tiefgarage und Laubengang nach Brandschutzauflagen.

17.4.4 *Autonome Rauchmelder*

Lieferung und Anbringen autonomer Rauchmelder mit integrierter Alarmsirene nach Brandschutzvorschriften.

Betrifft : Wohnungen, nach Brandschutzauflagen.

17.4.5 Beschilderung

Beschilderung 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.

17.4.6 Festnetztelefon

Vorgesehenes Telefon am öffentlichen Netz angeschlossen. Die Verbindung muss auch während Stromausfälle gewährleistet sein. Die Notrufnummer wird auf dem Telefon angezeigt.

Ein Sicherheitssystem wird eingerichtet, um einen Missbrauch dieses Apparates zu verhindern.

Der Anschluss und Vertragskosten dieses Festnetztelefon sind zu Lasten der Miteigentümerschaft.
Betrifft : Gemeinschaftsbereich.

17.5 Video-Gegensprechanlage und Klingel

17.5.1 Farb-Videoegensprechanlage

Komplete Farb-Videoegensprechanlage die folgendes beinhaltet:

- Sender der Video-Gegensprechanlage am Haupteingang im Erdgeschoss des Gebäudes angebracht.
- Empfänger der Video-Gegensprechanlage in jeder Wohnung angebracht.
- Türöffner ermöglicht das Öffnen des Gebäudehaupteingangs von jeder Wohnung aus.
- Etikettenhalter zur Anzeige der Namen der Bewohner (1 pro Appartement).

Betrifft : Wohnungen.

17.5.2 Code Tastatur

Code Tastatur für das Öffnen der Türen mit Türöffner.

Betrifft : Haupteingangstür des Gebäudes und Türen zwischen dem Treppenhaus und dem Eingang der Tiefgarage.

17.5.3 Türklingeln

Komplettes System, das folgendes beinhaltet :

- Äußeren Klingelknopf.
- Innere Klingel.
- Etikettenhalter zur Anzeige des Bewohners.

- Im Außenputz neben den Einganstüren der Wohnungen integriert oder in der Nähe der Zugangstoren zu den Privatterrassen vorgesehen.

Betrifft : Wohnungen.

17.6 TV- und Radioantenne

Möglichkeit eines Anschlusses an eine kollektive Parabolantenne auf dem Dach. Ein Leerrohr zu jeder privaten Wohneinheit wird verlegt.

Die eventuelle Installation der Antenne geht zu Lasten der Miteigentümerschaft.
Die Kosten der privaten Anschlüsse und Abonnements gehen zu Lasten des Käufers.

18 SCHLOSSERARBEITEN

18.1 Festes Stahlgeländer

Typ 1

Die Befestigungssysteme können je nach Zusammenstellung verschieden sein.

- Pulverbeschichtetes Stahl.
- Oberes waagerechtes Flachprofil.
- Unteres Flachprofil.
- Senkrechte Zwischenprofile – maximaler Abstand: 11 cm
- Grauer Farbton durch Architekten auszuwählen.
- Ungefähre Gesamthöhe : 110 cm.

Im Treppenhaus sind die Stahlgeländer schräg.

Betrifft : Laubengänge und Treppenhaus, Terrassen und Balkone, Aussenanlage, nach Planangaben.

Typ 2

Die Befestigungssysteme können je nach Zusammenstellung verschieden sein.

- Pulverbeschichtetes Stahl.
- Oberes waagerechtes Flachprofil.
- Unteres Flachprofil.
- Senkrechte Zwischenprofile – maximaler Abstand: 110 cm.
- Waagerechte Zwischenprofile
- Grauer Farbton durch Architekten auszuwählen.
- Ungefähre Gesamthöhe : 110 cm.

Betrifft : Terrassen und Gärten, nach Planangaben.

Typ 3

Die Befestigungssysteme können je nach Zusammenstellung verschieden sein.

- Pulverbeschichtetes Stahl.
- Oberes waagerechtes Flachprofil und 5 waagerechte Zwischenprofile.
- Senkrechte Zwischenprofil – maximaler Abstand: 110 cm.
- Senkrechtes Blech: 40 cm
- Grauer Farbton durch Architekten auszuwählen.
- Ungefähre Gesamthöhe : 110 cm.

Betrifft : Laubengänge und Treppenhaus, nach Planangaben.

Typ 4

Die Befestigungssysteme können je nach Zusammenstellung verschieden sein.

- Pulverbeschichtetes Stahl.
- Flachprofil: 45 cm + Höhe der Betonplatte

Betrifft : Laubengänge und Treppenhaus, nach Planangaben.

18.2 Zugangstore

Typ 1

Die Befestigungssysteme können je nach Zusammenstellung verschieden sein.

- Aluminium.
- Oberes waagerechtes Flachprofil.
- Unteres Flachprofil.
- Senkrechte Zwischenprofile – maximaler Abstand: 11 cm
- Grauer Farbton durch Architekten auszuwählen.
- Ungefähre Gesamthöhe : 110 cm.
- Doppelte Scharniere.
- Doppelte Edelstahlklinke mit eventuellem abschließbarem Schloss.
- Breite: 100 cm.

Betrifft : Laubengänge, nach Planangaben.

Typ 2

Die Befestigungssysteme können je nach Zusammenstellung verschieden sein.

- Aluminium.
- Oberes waagerechtes Flachprofil.
- Unteres Flachprofil.
- Horizontale Zwischenprofile.
- Grauer Farbton durch Architekten auszuwählen.
- Ungefähre Gesamthöhe : 110 cm.

- Doppeltes Scharniergelenk.
- Doppelte Edelstahlklinke mit eventuellem abschließbarem Schloss.
- Breite: 100 cm.

Betrifft: Terrassen im Erdgeschoss und Gärten, nach Planangaben.

Typ 3

Die Befestigungssysteme können je nach Zusammenstellung verschieden sein.

- Aluminium.
- Oberes waagerechtes Flachprofil.
- Unteres Flachprofil.
- Senkrechte Zwischenprofile – maximaler Abstand: 11 cm
- Grauer Farbton durch Architekten auszuwählen.
- Ungefähre Gesamthöhe : 110 cm.
- Doppeltes spiralförmiges Scharniergelenk für automatischen Türschliesser .
- Doppelte Inoxklinke ohne abschließbares Schloss.
- Breite: 100 cm.

Betrifft : Treppenhaus, Erdgeschoss, nach Planangaben.

18.3 Stahl- und Holzgeländer

Typ 1

Die Befestigungssysteme können je nach Zusammenstellung verschieden sein.

- Pulverbeschichtetes Stahl.
- Senkrechte L-förmige Profile, Abstand von 55cm bis auf Höhe +075.
- Holzelemente Dura Select oder ähnlich, Abstand 20mm bis auf Höhe +075.
- Vertikale Flachprofile, Abstand: maximum 110cm zwischen den Höhen +075 und +110.
- Obere waagerechte Flachprofile zwischen den Höhen +075 und +110.
- Ungefähre Gesamthöhe : 110 cm.

Betrifft : Terrassen und Balkone, nach Planangaben.

Typ 2

Die Befestigungssysteme können je nach Zusammenstellung verschieden sein.

- Pulverbeschichtetes Stahl.
- Senkrechte L-förmige Profile, Abstand von 55cm bis auf Höhe +045.
- Holzelemente Dura Select oder ähnlich, Abstand 20mm bis auf Höhe +045.
- Senkrechte Flachprofile, Abstand: maximum 110cm zwischen den Höhen +045 und +110.
- Obere waagerechte Flachprofile zwischen den Höhen +045 und +110.
- Ungefähre Gesamthöhe : 110 cm.

Betrifft : Laubengang der 4. Etage, nach Planangaben.

Typ 3

Die Befestigungssysteme können je nach Zusammenstellung verschieden sein.

- Pulverbeschichtetes Stahl.
- Senkrechte L-förmige Profile, Abstand von 55cm bis auf Höhe +110.
- Holzelemente Dura Select oder ähnlich, Abstand 20mm bis auf Höhe +110.
- Oberes waagerechtes Flachprofil, Höhe +110.
- Ungefähre Gesamthöhe : 110 cm.

Betrifft : Laubengänge der 1., 2. und 3. Etage, nach Planangaben.

Typ 4

Die Befestigungssysteme können je nach Zusammenstellung verschieden sein.

- Pulverbeschichtetes Stahl.
- Senkrechte L-förmige Profile, Abstand von 55cm bis auf Höhe +045.
- Holzelemente Dura Select oder ähnlich, Abstand 20mm bis auf Höhe +045.
- Oberes waagerechtes Flachprofil, Höhe +045.
- Ungefähre Gesamthöhe : 45 cm.

Betrifft : Laubengänge der 1. und 3. Etage, nach Planangaben.

18.4 Sichtschutz aus Stahl

Die Befestigungssysteme können je nach Zusammenstellung verschieden sein.

- Pulverbeschichtetes Stahl.
- L-förmigen Rahmen.
- Streckmetallblech.

Betrifft : Terrassen und Balkone, nach Planangaben.

18.5 Sichtschutz aus Stahl und Holz

- Pulverbeschichtetes Stahl.
- Senkrechte L-förmige Profile, Abstand von 55cm zwischen den Höhen +110 und +275.
- Holzelemente Dura Select oder ähnlich, Abstand 20mm zwischen den Höhen +110 und +275.

Betrifft : Terrassen und Balkone, nach Planangaben.

18.6 Handlauf

Pulverbeschichtete Stahlhandläufe.
Grauton vom Architekten zu definieren.

Betrifft : Treppenhaus und Außenanlagen, nach Planangaben.

18.7 Parkplatzbeschilderung

Schildersockel für die Zuweisung der Außenparkplätze.

Betrifft : Außenanlage.

18.8 Parkplatznummerierung

Stabile Wandschilder aus PVC für die Zuweisung der Innenparkplätze.

Betrifft : Tiefgarage.

18.9 Fahrradständer

Ständer aus verzinktem Stahl mit Fahrradbügel für Vorderrad.

Wand- oder Bodenbefestigungen aus Metall.

Als Option ist es möglich, pro Wohnung eine gesicherte private Steckdose für das Aufladen von Elektrofahrrädern im Untergeschoss des Gebäudes vorzusehen. Der genaue Standort, in der Nähe der privaten Parkplätze, ist je nach Verfügbarkeit festzulegen. Auf Anfrage erhalten die Käufer einen genauen Kostenvoranschlag.

Betrifft : Tiefgarage.

19 INNENSCHREINERARBEITEN

19.1 Brandschutztüren

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

Die Zugangstüren vom Treppenhaus (zu den zwei Luftschleusen) zur Tiefgarage werden durch einen Elektromagnet in geöffneter Position gehalten.

Betrifft : Kellerräume und Tiefgarage nach Auflagen des Brandschutzgutachtens.

19.2 Beschichtete Innentüren

Die Türen bestehen aus flachen Vollspan Türblätter mit robusten Rahmenholz und beidseitige CPL Beschichtung.

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

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

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 : Wohneinheiten.

19.3 Briefkastenanlage

- Rahmen für die Briefkastenanlage.
- Schlösser mit Schlüssel und Etikettenhalter.
- Anlage aus Aluminium.
- Model und Farbe vom Architekten auszuwählen.
- Briefkästen mechanisch befestigt.

Maße der Briefkästen gemäß Normen der Post.

19.4 OPTION - Küchen

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

Auf Anfrage erhalten die Käufer einen genauen 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.

20 TERRASSEN

20.1 Bodenbeläge der privaten Terrassen und Balkone

Betonbodenplatten auf Stelzlager für den Außenbereich, Maße: 40 x 40 cm oder 60 x 60 cm. Das Model ist vom Architekten zu bestimmen.

Betrifft : Terrassen der Wohneinheiten, Gartenseite.

21 ANSTRICHARBEITEN

21.1 Anstrich Parkplatz

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

Betrifft : Tiefgarage

21.2 Anstrich der Säulen

Anstrich der Säulen in der Tiefgarage zwischen den Ebenen +20 cm und +200 cm. Feuerwehr-rot.

Betrifft : Tiefgarage.

22 AUFZUG

- Elektrischer Aufzug einer renommierten Marke, ausgestattet mit Strom- und Telefonanschluss.
- Kapazität und Zugänglichkeit für Personen mit eingeschränkter Mobilität.
- Ungefähre Innenabmessungen der Kabine : 110 cm x 140 cm
- Fertigstellung außen : Edelstahltüre.
- Fertigstellung innen : Edelstahltüre, laminierte Innenwände, Spiegel, beleuchtete Decke, und Fliesen im großem Format (30x60). Model und Farbton vom Architekten auszuwählen.
- Digitalanzeige im Erdgeschoss, der die Position des Aufzugs anzeigt.
- Technischer Schacht je nach Notwendigkeit.

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

23 AUSSENANLAGEN

23.1 Beläge

23.1.1 *Betonpflastersteine*

- Glatte Pflastersteine, in rechteckiger Form.
- Widerstandfähigkeit für mittelschweren Verkehr.
- Wasserdurchlässige Verlegungsschicht.
- Grauton, nach Wahl des Architekten.

Betrifft: Außenverkehrszone und wiederhergestellte Straße, Außenanlage und Fußgängerweg, Behinderten Außenparkplatz, nach Planangaben.

23.1.2 Rasengittersteine

Rasengittersteine (aus PVC oder Beton) mit Substrat- und Samenfüllung.

Betrifft: Außenparkplätze außer Behinderten Parkplatz (Rasengittersteine aus Beton), Gärten (Rasengittersteine aus PVC), nach Planangaben.

23.1.3 Betonbordsteine

Vorgefertigte Betonbordsteine.

Betrifft: Grenze zwischen Gärten und Straße, nach Planangaben.

23.1.4 Stahlbordure

Verzinkte Stahlbordure.

Betrifft: Trennung der Bodenbeläge, nach Planangaben.

23.2 Bepflanzungen

23.2.1 Rasenflächen

Gesäte Rasenfläche.

Betrifft: Gärten der Wohnungen 0A und 0F, nach Planangaben.

23.2.2 Bäume

Bäume, Höhe circa 200 cm.

Einheimische Art vom Architekten festzulegen.

Betrifft: Gärten, nach Planangaben.

23.2.3 Bäume in Kübeln

Bäume, Höhe circa 250 cm.

Einheimische Art vom Architekten festzulegen.

Baumkübel für Außenbereich aus Cortenstahl. Maße: 150 x 150 cm

Betrifft : Gemeinschaftsgärten, nach Planangaben.

23.2.4 Hecken im Boden

Hecke, Höhe circa 100 cm.

Einheimische Art vom Architekten festzulegen.

Betrifft : Abtrennung der Gärten mit der Grundstücksgrenze, nach Planangaben.

23.2.5 Hecken im Kübeln

Hecke, Höhe circa 140 cm.

Einheimische Art vom Architekten festzulegen.

Heckenkübel für Außenbereich aus Cortenstahl. Maße: 50 x 100 cm

Betrifft : Gemeinschaftsgärten, nach Planangaben.

23.2.6 Gräser in Kübeln

Gräser, überwiegend im Farbton Grün.

Pflanzenkübel für Außenbereich.

Betrifft : Laubengänge und Außenanlagen, nach Planangaben.

23.3 Zäune

Zäune, Höhe : 110 cm. Viereckigen Maschendraht.

Betrifft : Außenanlagen, nach Planangaben.

23.4 Öffentliche Sitzbank

Stahlgestell. Sitzfläche aus massivem Tropenholz. Model vom Architekten festzulegen.

Betrifft : Außenanlagen

23.5 Fahrradständer

Ständer aus verzinktem Stahl mit Fahrradbügel für Vorderrad um die Möglichkeit ein Fahrradschloss anzubringen.

Wand- oder Bodenbefestigungen aus Metal.

Betrifft : Außenanlagen.

24 LUFTDICHTIGKEIT

24.1 Abdichtung

Dieser Posten beinhaltet die Luftdichtigkeit von manchen äußeren baulichen Nahtstellen. Die Luftdichtigkeit wird durch spezielle hierzu entworfene Klebebänder realisiert, um den Anforderungen der Energiezertifikates zu entsprechen.

Die Räumlichkeiten, für die eine Abdichtung erforderlich ist, werden durch den Energieausweis definiert.

24.2 Luftdichtigkeitstest

Der Luftdichtigkeitstest hat als Ziel die Energieeffizienz der Gebäudehülle zu optimieren und sie so luftdicht 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 Wohnungen müssen den im Energiezertifikat vorgeschriebenen spezifischen Luftdichtigkeitsgrad erfüllen (Energieklasse A, Qzen). Die Anzahl und die Art der Blowerdoor-Tests sind im Energiezertifikat beschrieben.

25 REINIGUNG

Vor der Abnahme jeder privaten- oder gemeinschaftlichen Einheit wird die Baustelle gereinigt, um die Räumlichkeit in einem 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.

26 BESONDERHEITEN

26.1 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 und Strom sind zu Lasten des Käufers oder der Miteigentümergeinschaft, zusätzlich zum Verkaufspreis, welcher im Verkaufsvertrag angegeben ist. Gleiches gilt für Kalorienzähler die eine individuelle Abrechnung ermöglichen.

Die generellen Installations- und Anschlusskosten des Gebäudes an die öffentlichen Netze sind nicht inbegriffen. Diese Kosten (Wasser, Strom, Fernsehen, Telefon, Kanalisation, usw.) belaufen sich auf **3.500 € zzgl. MwSt.** pro Einheit.

26.2 Vorgesehene Leistungen

Für die Käufer, die innerhalb von 30 Tagen nach Kontaktaufnahme durch den Promotor keine Anmerkungen machen in Bezug auf die ausgewählten Materialien, die geändert werden können, werden die Arbeiten mit den durch den Promotor ausgewählten Ausrüstungen durchgeführt, dessen Budget oben angegeben wurde.

Nur die Arbeiten die hier ausführlich in dem Lastenheft angegeben sind werden ausgeführt. Außer ausdrücklich im Lastenheft erwähnt sind Wandschränke, Garderoben, Einrichtungsgegenstände, Sauna, Mobiliar, Bepflanzungen und dekorative Elemente, die in den Plänen stehen, nicht im Kaufpreis der Wohneinheiten inbegriffen.

26.3 Bestimmte Unternehmen

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.

Der Käufer verpflichtet sich den Arbeitern Zugang zur Wohnung für eventuelle Arbeiten nach der provisorischen Abnahme zu gewährleisten.

Es ist verboten Gegenstände in den privaten- und gemeinschaftlichen Einheiten vor der provisorischen Abnahme unterzustellen.

26.4 Abzug oder Änderung von 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 Abzugs eines Postens, 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 definitiven Ausführungspläne durch den Käufer, ist keine Abänderung mehr möglich und dies aus Terminplanungsgründen. Jede Abänderung oder zusätzliche Arbeit werden erst nach schriftlicher Bestätigung des Käufers ausgeführt.

26.5 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, muss getrennt detailliert angegeben werden, und zwar spätestens 40 Werkzeuge vor der Durchführung dieser Arbeiten.

26.6 Massangaben auf Plänen

Die Maße auf 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.

26.7 Garantien

26.7.1 Die Finanzgarantie¹

Der Käufer einer noch zu errichtenden Immobilie oder einer im Bau sich befindlichen Immobilie erhält verschiedene finanziellen Garantien. Die finanzielle Absicherung besteht aus einer Kautions welche durch den Bauunternehmer hinterlegt wird (das Breyne-Gesetz).

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

Der Notar überprüft 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

26.7.2 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 Dichtigkeitsproblemen des Gebäudes.

Zu diesem Zweck schliesst der Unternehmer eine Zehnjahresgarantie Versicherung ab³.

26.8 Vereinbarungen

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

26.9 Technische Änderungen

Vorliegende Beschreibung wurde unter dem Vorbehalt jeglicher Änderungen, sei es technisch o.a., 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.

Malmedy, den 15. Juli 2020.

Für das Bauunternehmen und Promotor ELSEN,
Herr Gert Elsen
Geschäftsführer

Für das Architektenbüro CRAHAY & JAMAIGNE
Herr Jean-François CRAHAY
Architekt

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

Für den Verkäufer des Grundstückes, PIERRE & NATURE LUXEMBOURG SA
Herr Jean-Pierre TRINON
Geschäftsführer
