

Lastenheft

Oktober 2022

Les Jardins de Weimerskirch

Zusammenfassung für die Käufer



ARCHITEKT



ARCHITECTE
M A N S Y

PROMOTOR & 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	SICHERHEITSKOORDINATION	8
7	VERKAUF UND VERTRAG.....	9
8	VERWALTUNG.....	9
9	ROHBAU.....	10
9.1	BAUSTELLENEINRICHTUNG.....	10
9.2	ABRISSARBEITEN	10
9.3	EINPFLANZUNG.....	10
9.4	AUSSCHACHTUNG.....	10
9.5	FUNDAMENTE.....	10
9.6	ABDICHTUNG.....	10
9.7	ENTWÄSSERUNG.....	11
9.8	LEERROHRE FÜR VERSORGUNG.....	11
9.9	BELÜFTUNG DER UNTERIRDISCHEN RÄUME	11
10	WANDAUFBAU	11
10.1	AUßENWÄNDE GEGEN ERDREICH	11
10.2	AUFGEHENDES MAUERWERK	11
10.3	INNENMAUERWERK.....	12
10.4	FERTIGSTELLUNG DES MAUERWERKES DER GEMEINSCHAFTSRÄUME	13
10.5	FERTIGSTELLUNG DES MAUERWERKES DER PRIVATEN EINHEITEN.....	13
10.6	TÜRSCHWELLEN UND FENSTERBÄNKE	13
11	DECKENAUFBAU	14
11.1	BETONDECKE	14
11.2	BETONTREPPE	14
11.3	ESTRICH	14
11.4	BODENBELÄGE DER GEMEINSCHAFTSRÄUME.....	14
11.5	BODENBELÄGE DIE PRIVATEN EINHEITEN	15
11.6	FERTIGSTELLUNG DER DECKEN FÜR GEMEINSCHAFTSRÄUME.....	15
11.7	FERTIGSTELLUNG DER DECKEN DER PRIVATEN EINHEITEN	15
12	DACHAUFBAU	16
12.1	SATTELDÄCHER	16
12.2	FLACHDÄCHER	16
12.3	ZUBEHÖR UND FERTIGSTELLUNG DER DÄCHER.....	17
12.4	DACHDURCHFÜHRUNGEN	17
13	AUßENSCHREINERARBEITEN.....	17

13.1	FENSTER- UND TÜRRAHMEN.....	17
13.2	ELEKTRISCHE ROLLLADEN.....	18
13.3	DACHFENSTER.....	18
13.4	SEKTIONALTOR.....	18
13.5	RAUCHABZUGFENSTER.....	18
13.6	BESCHLÄGE.....	18
13.7	LEUCHTENDE BESCHRIFTUNG.....	19
14	HEIZUNGSANLAGE.....	19
14.1	SYSTEM.....	19
14.2	WÄRMEÜBERTRAGUNG.....	19
14.3	TEMPERATUREN.....	19
14.4	VERTEILERSCHRANK.....	19
14.5	THERMOSTAT.....	20
14.6	VERSCHIEDENES.....	20
15	SANITÄRANLAGEN.....	20
15.1	WASSERVERTEILUNG.....	20
15.2	SANITÄRGERÄTE.....	20
15.3	WASSERVERSORGUNG UND ABFLÜSSE.....	21
15.4	THERMISCHE SOLARANLAGE.....	21
16	BELÜFTUNG.....	21
16.1	BELÜFTUNG DER PRIVATEN EINHEITEN.....	21
16.2	LÜFTUNGSROHRE.....	22
17	LUFTDICHTIGKEIT.....	23
17.1	ABDICHTUNG.....	23
17.2	LUFTDICHTIGKEITSTEST.....	23
18	ELEKTRISCHE INSTALLATION.....	23
18.1	VERROHRUNG.....	23
18.2	PRIVATEINHEITEN.....	23
18.3	BELEUCHTUNG.....	24
18.4	SICHERHEITSGERÄTE UND BRANDSCHUTZ.....	24
18.5	VIDEO-GEGENSPRECHANLAGE UND KLINGEL.....	25
18.6	TV- UND RADIOANTENNE.....	26
18.7	OPTION - LADESTATION FÜR ELEKTROFAHRZEUGE.....	26
19	INNENSCHREINERARBEITEN.....	26
19.1	BRANDSCHUTZTÜREN.....	26
19.2	BESCHICHTETE INNENTÜREN.....	26
19.3	AUSZIEHBARE TREPPEN.....	27
19.4	BRIEFKASTENANLAGE.....	27
19.5	ABKASTUNG FÜR HÄNGE-WC.....	27
19.6	OPTION - KÜCHEN.....	27
20	BALKONE UND TERRASSEN.....	27
20.1	BALKONE.....	27
20.2	TERRASSEN AUF ERDREICH.....	28

21 SCHLOSSERARBEITEN	28
21.1 FESTES STAHLGELÄNDER	28
21.2 FESTES GLASGELÄNDER	28
21.3 SICHTSCHUTZ	28
21.4 HANDLAUF	28
21.5 BESCHILDERUNG.....	29
21.6 FAHRRADSTÄNDER INNEN.....	29
22 ANSTRICHARBEITEN.....	29
22.1 OPTION – ANSTRICH DER WOHNEINHEITEN	29
22.2 ABGRENZUNG PARKPLÄTZE	29
23 AUFZUG.....	29
24 AUßENANLAGE	30
24.1 STÜTZMAUERN	30
24.2 ABSPERRMAUER.....	30
24.3 BETONTREPPE GEMEINSCHAFTSGARTEN	30
24.4 AUßENTREPPE AUS BETON IM PRIVATBEREICH	30
24.5 BODENBELÄGE.....	30
24.6 BEPFLANZUNGEN	31
25 REINIGUNG	31
26 BESONDERHEITEN	32
26.1 ANSCHLÜSSE.....	32
26.2 VORGESEHENE LEISTUNGEN	32
26.3 MINDERPOSTEN ODER ÄNDERUNG DER POSTEN	32
26.4 BESTIMMTE UNTERNEHMEN	32
26.5 ABNAHME.....	32
26.6 VERTRAG.....	33
26.7 MAßANGABEN.....	33
26.8 GARANTIEEN	33
26.9 VEREINBARUNGEN	33
26.10 TECHNISCHE ÄNDERUNGEN.....	33

1 KONTAKTE

VERKÄUFER:



Adresse:

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

Kontakt:

Tel.: +352 26 95 74 30
E-mail: commercial@piernat.com
www.piernat.com

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

BAUUNTERNEHMER UND PROMOTOR:



Adresse:

**LODOMEZ
CONSTRUCTIONS GmbH**
Hauptstrooss, 44
L-9980 WILWERDANGE

Kontakt:

Herr Frank LODOMEZ
Tel.: +352 97 92 93
E-mail: frank@lodomez-constructions.com
www.lodomez-constructions.com

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

ARCHITEKT:



ARCHITECTE
M A N S Y

Adresse:

Architekt MANSY
Rue de Sanem, 47A
L-4485 Soleuvre

Kontakt:

Herr Dominique MANSY
Tel.: +352 53 03 66
E-mail: mansy@architectemansy.com
www.architectemansy.com

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

2 ALLGEMEINES

2.1 Verwaltung

Das vorliegende Dokument wurde speziell für die Käufer verfasst. Es dient zur kurzen Beschreibung des Bauvorhabens und Installation der verschiedenen Elemente, welche während der Bauarbeiten am Gebäude verwendet werden.

Der Promotor behält sich das Recht vor verschiedene Elemente während der Bauarbeiten anzupassen, falls dies im generellen Interesse oder aus technischen Gründen liegt.

Wir möchten darauf hinweisen, dass im Falle von Widersprüchlichkeiten, 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, Broschüren, Verkaufspläne, Website, 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, welche nichts mit der Ausführung der Bauarbeiten zu tun haben, strikt verboten. Das Bauunternehmen enthält sich jeder Verantwortung für Unfälle auf der Baustelle, die durch Zivilpersonen entstehen.

3 LAGE UND BESCHREIBUNG DES PROJEKTES

Lage: Rue Schetzel 126 und 128 in 2518 Weimerskirch – Luxemburg.

Katastrnummer: Flur EC von WEIMERSKIRCH, Nr.97/6317 & Nr.101/6318

Baugenehmigung: jeweils Nr. 2019/1439 und Nr. 2019/1440, genehmigt am 1. Juli 2020

Beschreibung der Residenzen: Das Projekt beinhaltet 2 Residenzen. Jede Residenz besteht aus einem Untergeschoss, einem Erdgeschoss, 3 Etagen wovon letzteres im Dachgeschoss liegt sowie ein ausbaubaren Speicher.

Nachfolgend finden Sie die verschiedenen Räume pro Etage der zwei Gebäude.

➤ UNTERGESCHOSS:

- 8 Keller.
- 2 Müllräume.
- 2 Unterhaltsräume.
- 2 Kinderwagenräume.
- Technische und Zählerräume.

➤ ERDGESCHOSS:

- 8 Innenparkplätze.
- 2 Fahrradstellräume.

➤ **1. ETAGE:**

- 4 Wohnungen mit Balkone (wovon eine Wohnung mit Balkon und seitlicher Terrasse in der Residenz Nr. 128).

➤ **2. ETAGE:**

- 2 Wohnungen mit Terrassen.

➤ **3. ETAGE:**

- 2 Wohnungen mit Terrassen und Speicher.

4 ENERGIEZERTIFIKAT

Die Energiezertifikate wurden der Gesellschaft **EG ENERGY** anvertraut.

Auf Basis einer Studie für die Baugenehmigungsdokumente werden die Gebäude der **Klasse A-B-A** entsprechen.

Kontaktdaten:

EG ENERGY

Ansprechpartner: Herr Emmanuel GLAUDE

Adresse: 7, Dikrecherstrooss in L-8523 Beckerich

Tel: +352 26 62 10 14

Mail: e.glaude@egenergy.eu

5 STATIK

Eine komplette Studie des Baus wurde realisiert, um die nötigen Arbeiten und Teilarbeiten zu berechnen, die für die Statik des Gebäudes eine Rolle spielen. Diese Studie wurde vom **Statikbüro B.E.S.T.** erstellt.

Kontaktdaten:

Statikbüro BEST

Adresse: 2, rue des Sapins in L-2513 Senningerberg

Tel.: +352 34 90 90

Mail: best@best.lu

6 SICHERHEITSKOORDINATION

Die Sicherheitskoordination wurde dem Büro **Rausch et Associés** anvertraut.

Kontaktdaten:

Studienbüro Rausch et Associés
Adresse: 1, rue Kinnikshaff in L-8838 Wahl
Tel.: +352 88 80 08
Mail: bureau@bureau-rausch.com

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.
- 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.
- Anbringung der technischen Geräte (Thermostate, Verteilerschränke, Lüftungsanlagen, Handtuchhalter, ...).
- 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, organisiert 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 Miteigentümerschaft ab der ersten Inbetriebnahme der Installationen.

9 ROHBAU

9.1 Baustelleneinrichtung

- Erstellung der Bestandsaufnahmen.
- Gesamte Baustellenumzäunung.

9.2 Abrissarbeiten

- Abriss der bestehenden Gebäude und Außenanlagen an Ort und Stelle des neuen Projektes.
- Schutzvorkehrungen und Abstützung des bestehenden Gebäude und Infrastrukturen die zu erhalten sind (unter anderem Giebel des Nachbargebäude).
- Abtransport des Bauschuttes.

9.3 Einpflanzung

- Einpflanzung der Gebäude und eventuellen Anbauten vom Landvermesser.
- Bauflucht nach Planangaben.
- Kennzeichnung der Referenzebenen.

9.4 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.
- Realisierung von Bohrpfehlwände oder andere Stützmauerelemente nach Statikvorgaben und Planangaben.
- Entsorgung des überschüssigen Erdreichs.
- Wenn notwendig, kontinuierliche Trockenlegung der Ausgrabungen während der Ausführung der Fundamentarbeiten.
- Nivellieren des Geländes und Außenanlagen.

9.5 Fundamente

- Überprüfung der Tragfähigkeit des Bodens.
- Verlegen der Erdleitung.
- Betonfundamente und Bodenplatten aus Stahlbeton gemäß den Statikvorgaben.

9.6 Abdichtung

- Dränagerohr am Wandfuss mit einer entwässernden Kiesschicht und einer Fliesummantelung
- Abdichtung aller Außenwände gegen Erdreich (Zimentputz und Bitumen, Noppenmatte (Typ PLATON).
- Sperre gegen aufsteigende Feuchtigkeit und Schutz der Hohlwände: Abdichtungsmembrane (Typ DIBA oder EPDM).
- Alle zusätzlichen Arbeiten zur Verhinderung des Eindringens von Wasser in das Gebäude.

9.7 Entwässerung

- Rohre und Kanalanschlüsse aus Polypropylen.
- Leerrohre für Anschlüsse.
- Geruchsverschluss.
- Unterirdische und an den Kellerdecken abgehängene Kanalisationrohre.
- Kontrollschächte (Innen- und Außenbereich).
- Pumpenschacht für Abwasser in den Kellern.
- Abflüsse.
- Entwässerungsrinnen Innen und Außen.
- Regenwasserzisternen.
- Kontrollschacht mit Filter.

Feuerwiderstand laut Vorschriften des Brandschutzgutachtens
Abdichtungskontrollen.

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.

Die Anschlusskosten der Residenzen an den öffentlichen Netzen sind zu Lasten des Käufers, zusätzlich vom angegebenen Preis im Verkaufsvertrag (siehe: Artikel 26.1.).

9.9 Belüftung der unterirdischen Räume

- Hohe und tiefe Belüftungen der Kellerräume und der Gemeinschaftsräume, nach Planangaben.
- Eingemauerte PVC-Rohre mit den Mauern bündig abgeschnitten.
- Feuerwiderstand laut Vorschriften des Brandschutzgutachtens.

10 WANDAUFBAU

10.1 Außenwände gegen Erdreich

Betonblocksteine („gebürstete“ Füge), vor Ort gegossenen Beton oder vorgefertigte Betonwände (je nach Statik).

10.2 Aufgehendes Mauerwerk

10.2.1 *Mauerwerk*

Betonblocksteine, Betonwände oder ähnlich laut Statikangaben.

10.2.2 *Isolierendes Mauerwerk*

Die erste Lage des Mauerwerks im Erdgeschoss, die Attiken sowie die Auflage für die Fensterrahmen sind in einem dämmenden Blockstein vorgesehen (Porenbeton mit hoher Druckfestigkeit oder Terrakotta).

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

10.2.3 *Wärmedämmung*

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

Betrifft: Wände, laut Planangaben.

10.2.4 *Fassadenverkleidung*

- Zink-Stehfalzdeckung, Farbton: Quartz Grau.

Betrifft: Erdgeschoss und Gauben, nach Planangaben.

- Außenputz in weißem Farbton gestrichen.

Betrifft: Fassaden, Giebelseite und überdachte Eingangsbereiche, nach Planangaben.

- Fassadentafeln aus Faserzement oder ähnlich, Farbton nach Wahl des Promotors, mechanisch befestigt.

Betrifft: Auskragungen in Hauptfassaden und Giebel, nach Planangaben.

- Reflektierende Tafelfassaden.

Betrifft: Elemente zwischen Fenstern in den Gauben auf der Strassenseite und Elemente in den Gauben auf der Gartenseite, nach Planangaben.

10.3 Innenmauerwerk

10.3.1 *Tragendes Innenmauerwerk*

Betonblocksteine 29/19/14 cm, vor Ort gegossenen Beton oder vorgefertigte Betonwände (Stärke je nach Statik).

Fugenglattstrich der sichtbaren Mauern.

10.3.2 *Trennmauern zwischen den Einheiten*

Doppelte Mauer aus Betonblocksteinen mit einer Stärke von 14 + 14 cm und 4 cm Steinwollisolierung.

Doppelte Mauer bestehend aus einer Betonwand, Stärke: 25 cm, 4cm Steinwollisolierung und eine Leichtbauwand.

10.3.3 *Nicht tragendes Innenmauerwerk*

Nicht tragendes Innenmauerwerk bestehend aus Porenbetonplansteine, einschließlich vollflächig verputzt.

10.4 Fertigstellung des Mauerwerkes der Gemeinschaftsräume

- Gipsputz, Anstrich.

Betrifft: Treppenhäuser vom Untergeschoss bis zum Dachgeschoss.

- Anstrich auf Mauerwerk.

Betrifft: Gemeinschaftsgaragen.

- Sichtmauerwerk.

Betrifft: technische Räume und Kellerräume im Untergeschoss, nach Planangaben.

10.5 Fertigstellung des Mauerwerkes der privaten Einheiten

10.5.1 Gipsputz

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

Betrifft: Wohneinheiten außer Badezimmer.

10.5.2 Wandfliesen

Die Wandfliesen, welche in den Badezimmern vom Boden bis zur Decke vorgesehen sind, werden bei dem vom Promotor bestimmten Lieferanten ausgewählt.

Dieser Posten beinhaltet einen Lieferpreis (öffentlicher Verkaufspreis ohne MwSt.) von **40,00 €/m²**.

Der Verkaufspreis der Einheit beinhaltet eine rechteckige Verlegung zu den Wänden, Maße: 30 x 60 cm.

Für jede andere Art von Verlegung, 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.

10.6 Türschwellen und Fensterbänke

Türschwelle der Haustüren und Fensterbänke ohne Brüstung mit Bodenkontakt: Blaustein oder ähnlich.

Fensterbänke der Fenster mit Brüstung in Putzfassade und Fassadentafeln: Aluminium.

Fensterbänke der Fenster in den Gauben: Zink.

Innenfensterbänke: Marmor oder ähnlich.

11 DECKENAUFBAU

11.1 Betondecke

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

11.2 Betontreppe

Vorgefertigte Treppe (je nach Statik).

11.3 Estrich

11.3.1 *Wärmedämmung*

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

Betrifft: Wohnungen nach Planangaben.

11.3.2 *Schalldämmung*

Die Trittschalldämmung der Betondecken wird durch einem Estrich bestehend aus einer Mischung von Kork Granulat und Zement gewährleistet. Dieser ist leicht und wärmeisolierend. Stärke nach Planangaben.

Betrifft: Wohneinheiten nach Planangaben.

11.3.3 *Verlegeestrich*

Geglätteter Verlegeestrich, Stärke: nach Planangaben.

Betrifft: Wohneinheiten, nach Planangaben.

11.3.4 *Gefälleestrich*

Geglätteter Verlegeestrich, Stärke: variabel nach Planangaben.

Betrifft: Flachdächer und seitliche Terrasse.

11.4 Bodenbeläge der Gemeinschaftsräume

- Marmor oder ähnlich, vom Promotor zu bestimmen.

In jeder Residenz wird im Eingangsbereich einen Freiraum für eine integrierte Fußmatte vorgesehen.

Betrifft: Treppenhäuser, inklusive innenliegende Eingangsbereiche, nach Planangaben.

- Fliesen, vom Promotor zu bestimmen.

Es werden ein Gefälleestrich sowie Entwässerungsrinnen für die Innenparkplatzfläche vorgesehen.

Betrifft: Gemeinschaftsgaragen, Untergeschoss, nach Planangaben.

11.5 Bodenbeläge die privaten Einheiten

Die Bodenbeläge werden beim vom Promotor angegebenen Lieferanten ausgesucht.

Dieser Posten beinhaltet einen Lieferpreis (öffentlicher Verkaufspreis ohne MwSt.) von **45,00 €/m²** für die Bodenfliesen und **12,50 €/lfm** für die Fußleisten.

Der Verkaufspreis der Einheit beinhaltet eine normale Verlegung eines Fliesentyps, Maße: 60 x 60 cm mit einer passenden Fußleiste, Verlegung rechtwinklig zu den Wänden.

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

Betrifft: Wohneinheiten.

11.6 Fertigstellung der Decken für Gemeinschaftsräume

- Gipsputz und Anstrich.

Betrifft: Innenliegende Treppenhäuser vom Untergeschoss bis zum Dachgeschoss.

- Sichtbeton.

Betrifft: Untergeschoss.

- Außenputz in weiss angestrichen.

Betrifft: Decken der überdachten Eingangsbereiche (Außenbereich).

11.7 Fertigstellung der Decken der privaten Einheiten

11.7.1 Gipsputz

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

Ungefähre Höhe unter Decke nach Planangaben: 250 cm

Betrifft: Wohneinheiten, laut Planangaben (außer Bereiche mit Abhangdecke).

11.7.2 Abhangdecken

Hängende Trägerstruktur verkleidet mit glatten Gipsplatten, Verspachteln inbegriffen. Das Ganze weist einen für die Anstreich Vorbereitungsarbeiten bereiten Oberflächenzustand auf (Vorbehandlung und punktuell Spachteln, Anbringung einer Grundierung und Farbe zu Lasten des Käufers).

Ungefähre Höhe unter Abhangdecke nach Planangaben: 230 cm

Die Gipskartonplatten müssen, gemäß dem Brandschutzgutachtens, einen Feuerwiderstand aufweisen.

Betrifft: Wohneinheiten, nach Planangaben.

12 DACHAUFBAU

12.1 Satteldächer

Betrifft: Hauptgebäude.

12.1.1 *Dachstruktur*

Pfetten-Sparren Struktur, nach Statikangaben.

12.1.2 *Isolierung*

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

12.1.3 *Abdichtung*

Abdichtung: Holzfaser Unterspannbahn.
Luftabdichtung: feuchtevariabel Dampfbremse.

12.1.4 *Dachdeckung*

- Flache Dachziegel, Farbton: anthrazit.
- Verlegen auf Holzlattung.

12.2 Flachdächer

12.2.1 *Betondecken*

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

Betrifft: Auskragungen.

12.2.2 *Holzstruktur*

Holzstruktur nach Statikangaben.

Betrifft: Gauben

12.2.3 *Isolierung*

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

12.2.4 *Abdichtung*

Bitumen Dampfsperre
Abdichtung Typ EPDM.

12.3 Zubehör und Fertigstellung der Dächer

- Mauerabdeckungen.
- Dachrandabschlussprofile.
- Dichtungsbleche.
- Dachabläufe.
- Regenrinnen und Fallrohre aus Zink.
- Standrohre.
- Abdeckung über Dachablauf.
- Winkel.
- Überlauf, Entwässerung und Wasserspeier.
- Alle Abdichtungsabschlüsse.
- Schneefang.

12.4 Dachdurchführungen

Betrifft: Zuluft und Abluft der Lüftungsanlage, der Kamine et der natürlichen Belüftung der technischen Schächte und Aufzüge

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 AUßENSCHREINERARBEITEN

13.1 Fenster- und Türrahmen

13.1.1 *Fenster*

PVC-Fensterprofil, Dreifachverglasung. Konform laut Anforderungen des Energiezertifikates. Die Beschläge sind in dem selben Farbton wie die Fensterrahmen.

Außenfarbe: grau, Farbton vom Promotor zu bestimmen.
Innenfarbe: weiss.

Öffnungsrichtung laut Planangaben: Drehkipp-, Schiebe- und Fixelemente

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

Die Fenster ohne Brüstung werden mit einem Verbundglas versehen.

Betrifft: Wohneinheiten, nach Planangaben.

13.1.2 *Eingangstüren*

PVC-Rahmen, Dreifachverglasung. Konform laut Anforderungen des Energiezertifikates. Die Beschläge sind in dem selben Farbton wie die Türrahmen.

Außenfarbe: grau, Farbton vom Promotor zu bestimmen.
Innenfarbe: weiss.

Die Eingangstüren sind mit einem automatischen Türöffner und automatischen Türschliesser versehen.

Öffnungsrichtung laut Planangaben.

Betrifft: Haupteingangstüren der Residenzen.

13.2 Elektrische Rollläden

Die gesamten Fenster sind mit Rollläden ausgestattet. Die Rollläden werden mit Schaltern betätigt.

Die Rollläden werden in unsichtbaren hoch isolierende Rolllädenkästen eingerollt. Im Innenbereich ist eine Holzabkantung sichtbar.

Betrifft: Wohneinheiten und Dachgeschoss, laut Planangaben.

13.3 Dachfenster

Fensterrahmen mit Dreifachverglasung.

Außenfarbe: grau, Farbton vom Promotor zu bestimmen.

Innenfarbe: weiss.

Betrifft: Dachgeschoss, nach Planangaben.

13.4 Sektionaltor

Glatte PVC-Garagentor, isoliert, Grauton vom Promotor 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 Außen.

Betrifft: Gemeinschaftsgaragen.

13.5 Rauchabzugfenster

Transparente Rauchabzugfenster, Doppelverglasung, konform laut Anforderungen des Energiezertifikates.

Außenfarbe: grau, Farbton vom Promotor zu bestimmen.

Innenfarbe: weiss.

Betrifft: Treppenhäuser, laut Auflagen des zuständigen Feuerwehrdienstes.

13.6 Beschläge

Beschläge aufeinander abgestimmt, im Farbton der Rahmen.

13.7 Leuchtende Beschriftung

Auf der Fassade, in der Nähe der Haupteingänge zu den Residenzen vorzusehen. Sie zeigt den Residenznamen und die Postanschrift an.

Vom Promotor zu bestimmen.

14 HEIZUNGSANLAGE

14.1 System

Die Wärmeproduktion jeder Residenz wird durch eine kollektive Gas Brennwertheiztherme gewährleistet. Die Gebäude sind am Stadtgas angeschlossen.

Das System beinhaltet einen Aussenfühler.

Das System entspricht den Anforderungen des Energiezertifikates.

Die Abführung der Abgase erfolgt über ein integriertes PVC-Rohr im Betonmauerwerk.

14.2 Wärmeübertragung

14.2.1 *Bodenheizung*

Die Wärmeübertragung wird durch eine Fußbodenheizung gewährleistet.

Betrifft: Wohneinheiten nach Planangaben.

14.2.2 *Handtuchtrockner*

In jedem Badezimmer wird ein Handtuchtrockner vorgesehen.

Betrifft: Wohneinheiten, nach Planangaben.

14.3 Temperaturen

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

- Wohnbereich: 22°C.
- Eingangsbereich und WC: 20°C.
- Schlafzimmer: 20°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.

In jedem Verteilerschrank wird ein Zähler für den Heizungs- und Warmwasserverbrauch eingebaut. Zur Wahl und zu Lasten der Miteigentümergeinschaft.

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 Installationsrohleitungen 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 *Gemeinschaftsräume*

Die Warmwasserproduktion für den Unterhaltsraum ist durch die kollektive Heizungsinstallation sowie der Solaranlage gewährleistet.

15.1.2 *Private Einheiten*

Die Warmwasserproduktion ist durch die Heizungsinstallation, das heisst die kollektiven Gas Brennwertheizthermen sowie die Solaranlage gewährleistet.

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

Anschlussleitung an der Regenwasserzisterne für die WC-Spülung (ohne Wasserzähler). Diese Anschlussleitung wird den Käufern in Option angeboten.

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

15.2 Sanitärgeräte

15.2.1 *Gemeinschaftsräume*

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

15.2.2 Privateinheiten

Für die Sanitärgeräte ist ein Pauschalbudget im Verkaufspreis vorgesehen:

- Wohnung mit 1 Schlafzimmer (1B-1C): **3.500,00 €** (öffentlicher Verkaufspreis ohne MwSt.).
- Wohnung mit 1 Schlafzimmer und Büro (1A) und 2 Schlafzimmer mit einem Badezimmer (1D): **5.000,00 €** (öffentlicher Verkaufspreis ohne MwSt.).
- Wohnung mit 2 Schlafzimmer und 2 Badezimmer (2A-2B-2C-2D): **7.000,00 €** (öffentlicher Verkaufspreis ohne MwSt.).

Die Sanitärgeräte werden bei dem vom Promotor bestimmten Lieferanten ausgewählt.

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.

15.3 Wasserversorgung und Abflüsse

Nach Bedarf sind folgende Anschlussleitungen vorgesehen:

- Alle dargestellten Sanitärgeräte in den Plänen.
- Waschmaschine und Wäschetrockner.
- Spülmaschine.
- Küchenspüle.
- Lüftungsanlage.

Die Installationsrohleitungen 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 Thermische Solaranlage

Eine thermische Solaranlage ist für die Warmwasserproduktion vorgesehen. Jeder Residenz bekommt ihre eigene Anlage. Die Installation entspricht den Anforderungen des Energiezertifikates.

16 BELÜFTUNG

16.1 Belüftung der privaten Einheiten

Es wird eine Lüftungsanlage mit Wärmerückgewinnung vorgesehen:

- Individuelle Lüftungsgeräte im Abstellraum von jeder Wohnung.
- Wärmetauscher.
- Integrierte Regelung der Volumenströme.
- Gut zugänglicher Filter für einfache Wartungsarbeiten.
- Bypass 100 % Frischluft.
- Heizregister.

- 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 und der akustischen Normen entsprechen.

Ein Bericht bzgl. des Luftmengenausgleiches ist für jede Wohnung vorgesehen.

Die Installationsrohleitungen 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.

Die Position der Lüftungsanlage wird vom Promotor bestimmt.

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

16.2 Lüftungsrohre

Die Lüftungsrohre in dem vorgeschriebenen Belüftungssystem sind bestimmt für die Verteilung der frischen Zuluft und zur Absaugung der verbrauchten Abuft. Die Position der Lüftungsöffnung 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 der Rohre*

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 *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.

17 LUFTDICHTIGKEIT

17.1 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 des Energiezertifikates zu entsprechen.

17.2 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 zu erreichenden Resultate müssen den Energiezertifikat vorgeschriebenen spezifischen Luftdichtigkeitsgrad erfüllen.

18 ELEKTRISCHE INSTALLATION

18.1 Verrohrung

Verlegung unter Estrich oder unter Putz in den bewohnbaren Räumen , außer in den Abstellräume, Garagen, und Kellerräume wo Sie sichtbar bleiben.

Die Durchführungen dürfen den für dieses Element erforderlichen Feuerwiderstandsgrad nicht verändern.

18.2 Privateinheiten

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

18.2.1 *Wohnungen*

- 1 Steckdose für Kabelfernsehen (in Erwartung des Anschlusses zu Lasten des Käufers).
- 1 Video-Gegensprechanlage.
- Individuellen geerdete Steckdosen: Ofen und Herd.
- Steckdosen:
 - 1-Schlafzimmer Wohnung: 16 Steckdosen.
 - 1-Schlafzimmer Wohnung und 1 Büro: 20 Steckdosen.

- 2-Schlafzimmer Wohnung: 20 Steckdosen.
- 3-Schlafzimmer Wohnung: 24 Steckdosen.
- 1 Steckdose für Außenbereich.
- Steckdose für Telefon/Internet (in Erwartung des Anschlusses zu Lasten des Käufers):
 - 1-Schlafzimmer Wohnung: 1 Steckdose.
 - 1-Schlafzimmer Wohnung und 1 Büro: 1 Steckdose.
 - 2-Schlafzimmer Wohnung: 1 Steckdose.
 - 3-Schlafzimmer Wohnung: 2 Steckdosen.
- Schalter:
 - 1-Schlafzimmer Wohnung: 10 Schalter davon 1 Schalter für Terrasse.
 - 1-Schlafzimmer Wohnung und 1 Büro: 12 Schalter davon 1 Schalter pro Terrasse.
 - 2-Schlafzimmer Wohnung: 12 Schalter davon 1 Schalter pro Terrasse.
 - 3-Schlafzimmer Wohnung: 13 Schalter davon 1 Schalter pro Terrasse.
- Lichtpunkte:
 - 1-Schlafzimmer Wohnung: 8 Lichtpunkte.
 - 1-Schlafzimmer Wohnung und 1 Büro: 10 Lichtpunkte.
 - 2-Schlafzimmer Wohnung: 10 Lichtpunkte.
 - 3-Schlafzimmer Wohnung: 12 Lichtpunkte.
- 1 Lichtpunkt für Außenbereich pro Terrasse.

18.2.2 Private Kellerräume

- 3 Steckdosen (inkl. Steckendosen für Waschmaschine und Wäschetrockner).
- 1 Schalter.
- 1 Lichtpunkt.

18.3 Beleuchtung

18.3.1 Außenbeleuchtung

- Wandleuchten. Vom Promotor zu bestimmen.

Betrifft: Balkone und Terrassen, nach Planangaben.

- LED Außendeckenleuchte mit Bewegungsmelder. Vom Promotor zu bestimmen.

Betrifft: überdachte Eingangsbereiche, nach Planangaben.

18.3.2 Innenbeleuchtung

- Runde Milchglas Deckenleuchten. Vom Promotor zu bestimmen.

Betrifft: Untergeschoss und Kellerräume.

- Sichtbare TL Deckenleuchte. Vom Promotor auszuwählen.
 - Obere Basis aus grauem PVC und lichtdurchlässige Schutzkugel.
 - Unsichtbare Befestigung.

Betrifft: Gemeinschaftsgaragen.

18.4 Sicherheitsgeräte und Brandschutz

18.4.1 Sicherheitsbeleuchtung

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

Betrifft: Untergeschoss, Gemeinschaftsgaragen und Treppenhäuser, gemäß Brandschutzauflagen.

18.4.2 Brandmeldezentrale

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

Betrifft: Gemeinschaftsgaragen, Untergeschoss und Treppenhäuser gemäß Brandschutzauflagen.

18.4.3 Feuerlöscher

Lieferung und Anbringung von Feuerlöschern auf jeder Etage des Gebäudes, laut Brandschutzauflagen.

Betrifft: Gemeinschaftsgaragen, Untergeschoss und Treppenhäuser.

18.4.4 Autonome Feuermelder

Lieferung und Anbringung von autonomen Feuermeldern mit integrierter Alarmsirene .

Betrifft: Wohneinheiten, gemäß Brandschutzauflagen.

18.4.5 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.

18.5 Video-Gegensprechanlage und Klingel

18.5.1 Farb-Videogegensprechanlage

Komplette Farb-Videogegensprechanlage die folgendes beinhaltet:

- ein individuelles System pro Gebäude.
- ein Sender der Video-Gegensprechanlage an den Haupteingängen im Erdgeschoss der Gebäude.
- ein Empfänger der Video-Gegensprechanlage in jeder Wohnung.
- einen Türöffner, der das Öffnen des Gebäudehaupteingangs von jeder Wohnung aus ermöglicht.
- einen Etikettenhalter zur Anzeige der Namen der Bewohner (1 pro Wohnung).

Betrifft: Wohnungen.

18.5.2 Code Tastatur

Code Tastatur für das Öffnen der Eingangstüren und der Sektionaltore mit Türöffner.

Betrifft: Haupteingänge der Gebäude und Sektionaltore.

18.5.3 Türklingel

Komplettes System das folgendes beinhaltet:

- Äußeren Klingelknopf.
- Innere Klingel.
- Etikettenhalter mit Namen der Bewohner.

In der Nähe der Wohnungstüren vorzusehen.

Betrifft: Wohnungen

18.6 TV- und Radioantenne

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

Die eventuelle Installation der Antenne geht zu Lasten der Miteigentümerschaft.

Die Kosten der privaten Anschlüsse und Abonnements gehen zu Lasten des Käufers.

18.7 OPTION – Ladestation für Elektrofahrzeuge

Ladestationen für Elektrofahrzeuge werden in Option angeboten.

Auf Anfrage erhalten die Käufer einen präzisen Kostenvoranschlag.

Betrifft: Gemeinschaftsgaragen.

19 INNENSCHREINERARBEITEN

19.1 Brandschutztüren

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

Alle Eingangstüren der Wohnungen und der Kellerräume werden mit 2 Schlüsseln geliefert. Die Eingangstüren der Wohnungen sind mit einem Dreipunkteschloss und einen Türspion ausgestattet.

Betrifft: Eingangstüren der Wohnungen, Türen des Untergeschosses und Türen zwischen Treppenhäuser und Gemeinschaftsgaragen gemäß Brandschutzaufgaben.

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

Die Oberfläche der CPL Beschichtung 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: Wohnungen.

19.3 Ausziehbare Treppen

Ausziehbare Treppen mit manueller Öffnung sind in den Wohnungen der 3. Etage um einen Zugang zum Dachgeschoss zu ermöglichen.vorgesehen.

19.4 Briefkastenanlage

- Rahmen für die Briefkastenanlage in der Nähe der Gebäudehaupteingänge.
- Schlösser mit Schlüssel und Etikettenhalter.
- Unsichtbare Scharniere.
- Model und Farbe vom Promotor auszuwählen.
- Mechanisch befestigt.

Maße der Briefkästen gemäß Normen der Post.

19.5 Abkastung für Hänge-WC

Alle Spülkästen der Hänge-WCs werden entweder mit einer Holzstruktur verkleidet und sind somit bereit für die Anstreich-Vorbereitungsarbeiten (punktuelles Spachteln zu Lasten des Käufers) oder aus Porenbetonplansteine gemauert.

19.6 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.

20 BALKONE UND TERRASSEN

20.1 Balkone

Halterung aus Metallprofile in Mauerwerk verankert. Die Kontinuität der Isolierung muss gewährleistet sein.

Oberer Bodenbelag: Holzbelag (thermisch behandelte Esche) für Außenbereich. Das Model ist vom Promotor zu bestimmen.

Unterseite der Balkone in weiss angestrichen.

Betrifft: Privatbalkone Straßenseite, nach Planangaben.

20.2 Terrassen auf Erdreich

Terrassen auf Erdreich, laut Planangaben.

Oberer Bodenbelag: Betonbodenplatten für Außenbereich. Maße: 40 x 40 cm. Verlegung mit offener Füge auf wasserdurchlässiger Schotterschicht. Das Model der Bodenplatten ist vom Promotor zu bestimmen.

21 SCHLOSSERARBEITEN

21.1 Festes Stahlgeländer

Die Befestigungssysteme können je nach Konfiguration verschieden sein.

- Obere runde Traverse.
- Untere Traverse.
- vertikale runde Zwischentraversen – maximaler Abstand: 10 cm.
- dunkelgrauer Farbton durch Promotor auszuwählen.
- Ungefähre Höhe: 110 cm.

Betrifft: Gebäude, laut Planangaben.

21.2 Festes Glasgeländer

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

Betrifft: Trennung der zwei überdachten Eingänge der Residenzen.

21.3 Sichtschutz

- Umlaufender Aluminium Rahmen.
- Opales Verbundglas.

Betrifft: Abtrennung zwischen den Terrassen und Balkonen.

21.4 Handlauf

- Pulverbeschichteter Stahlhandlauf.

- Befestigung durch L-förmige Halterungen – Durchmesser: 10 mm.
- Höhe mit Geländer abgestimmt.

Betrifft: Treppenhäuser.

21.5 Beschilderung

Stabile Wandschilder aus PVC für die Zuweisung der Innenparkplätze und Beschilderung der Gemeinschaftsräume.

Betrifft: Gemeinschaftsgaragen und Untergeschoss.

21.6 Fahrradständer Innen

Ständer aus verzinktem Stahl mit Fahrradbügel für Vorderrad.

Metallbefestigungen auf Wand.

Betrifft: Fahrradräume.

22 ANSTRICHARBEITEN

22.1 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.

22.2 Abgrenzung Parkplätze

Bodenmarkierung der Innenparkplätze entweder mit spezieller Farbe die für Fliesen geeignet ist oder aus Fliesen in einem anderen Farbton.

Betrifft: Gemeinschaftsgaragen.

23 AUFZUG

In jeder Residenz ist ein Aufzug vorgesehen.

- Elektrischer Aufzug einer renommierten Marke, ausgestattet mit allen Strom- und Telefonanschlüsse.
- Kapazität 6 Personen, 450 kg.
- Zugänglichkeit für Personen mit eingeschränkter Mobilität.
- Fetigstellung außen: Inox-Türen.

- Fertigstellung innen: Inox-Türen, laminierte Innenwände, Spiegel, beleuchtete Decke, und Fliesen. Model und Farbton vom Promotor auszuwählen.
- Die Wohnungen der 2. und 3. Etage sind direkt durch den Aufzug zugänglich.
- Technischer Schacht je nach Notwendigkeit.

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

24 AUßENANLAGE

24.1 Stützmauern

- Monolithischer Stein oder Gabione laut Statik
- Vorgefertigte « L » Elemente.
- Pfahlwände, sichtbarer Rohbeton.

Alle Elemente laut Statikvorschriften und Planangaben.

24.2 Absperrmauer

Beton Absperrmauer mit unterschiedlicher Höhe, konform den Angaben des technischen Dienstes der Stadt Luxemburg.

Betrifft: Erdgeschosses laut Planangaben.

24.3 Betontreppe Gemeinschaftsgarten

Realisierung dreier Betontreppenläufe in Sichtbeton mit Zwischenpodeste nach Planangaben und Statikvorgaben.

Betrifft: seitliche Betontreppe die Zugang zum Gemeinschaftsgarten ermöglicht.

24.4 Außentreppe aus Beton im Privatbereich

Realisierung zweier Betontreppenläufe in Sichtbeton mit Zwischenpodest nach Planangaben und Statikvorgaben.

Betrifft: Außentreppe Wohnung 2A..

24.5 Bodenbeläge

24.5.1 *Betonpflastersteine*

- Glatte Betonpflastersteine in rechteckiger Form.
- Widerstandsfähigkeit für mittelschweren Verkehr.
- Wasserdurchlässige Verlegungsschicht.
- Unterschiedliche Breite der Füge.
- Grauton vom Promotor festzulegen.

Betrifft: befahrbarer Bereich vor Residenzen, nach Planangaben.

24.5.2 Bodenplatten für Außenbereich

Bodenplatten für Außenbereich, Maße: 60 x 60 cm, hellgrauer Farbton vom Promotor auszuwählen.

Betrifft: Fußgängerbereich vor Residenzen, nach Planangaben.

24.5.3 Bordsteine

Vorgefertigte Betonbordsteine.

Betrifft: Abtrennung der Bodenbeläge, nach Planangaben.

24.5.4 Kies

Dekorativer Kies, hellgrauer Farbton und Korngröße vom Promotor zu bestimmen.

Betrifft: seitliche Terrasse vor hinterem Schlafzimmer in der Wohnung 1D und Außenbereiche zwischen Terrassen auf der 2. Etage, laut Planangaben.

24.6 Bepflanzungen

24.6.1 Bepflanzungen

Eiheimische Bepflanzung für Hanglage und Rasenfläche.

Betrifft: Gemeinschaftsgarten, nach Planangaben.

24.6.2 Hecken im Erdreich

Hecke, Höhe circa 80 cm.

Einheimische Art vom Promotor festzulegen.

Betrifft: Terrassen, nach Plan.

25 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.

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, 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 und werden prorata der Anzahl Einheiten berechnet. Zur Information, diese Anschlusskosten belaufen sich auf +/- 4.000 € ohne MwSt. pro Einheit. Es handelt sich um eine nicht vertragliche Schätzung, basierend auf vorhergehenden Projekten, welche jederzeit mit den Marktpreisen angepasst werden kann.

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.

Wandschränke, Schränke und Mobiliar, die in den Plänen stehen, sind nicht im Kaufpreis der Wohneinheiten inbegriffen.

26.3 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.

26.4 Bestimmte Unternehmen

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

26.5 Abnahme

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

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

26.6 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.

26.7 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 schliessen das tragende Mauerwerk und die technischen Schächte aus.

26.8 Garantien

Folgende legale Garantien werden vom Promotor für die verschiedenen Arbeiten gegeben:

26.8.1 Fertigstellungsgarantie

Diese Garantie ist eine finanzielle Fertigstellungsgarantie, die vom Promotor über eine Bankkaution geliefert wird.

26.8.2 Zweijahresgarantie

Die Zweijahresgarantie sichert während zwei Jahren nach der Abnahme der Arbeit, eventuelle Fehlfunktionen der nicht vom Gebäude trennbaren Installationen ab. Diese Garantie berücksichtigt die Elemente, die entfernt oder ersetzt werden können ohne den Rohbau zu beschädigen.

26.8.3 Zehnjahresgarantie

Die Zehnjahresgarantie der Baufirma bezieht sich auf die Mängel und Schäden am Bau, die die Stabilität des Gebäudes gefährdet oder die vorgesehene Nutzung unmöglich macht. Diese Garantie beinhaltet Fehler am Dach, am Dachstuhl, an den Fundamenten und den Mauern.

26.9 Vereinbarungen

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

26.10 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.

Weiswampach, den 10. Oktober 2022.

Für den Promotor, F. LODOMEZ CONSTRUCTIONS
Herr Frank LODOMEZ
Geschäftsführer



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


