

# LASTENHEFT

ZUSAMMENFASSUNG FÜR KÄUFER - MAI 2012

## ■ Die Hertogenwaldgärten



<b>1</b>	<b>KONTAKTE</b> .....	<b>4</b>
<b>2</b>	<b>ALLGEMEINES</b> .....	<b>8</b>
2.1	VERWALTUNG.....	8
2.2	ANSCHLÜSSE.....	8
2.3	ABZUG ODER ÄNDERUNG VON POSTEN .....	8
2.4	GESCHÄFTSRÄUME IM ERDGESCHOSS.....	8
<b>3</b>	<b>STANDORT UND BESCHREIBUNG DES PROJEKTS</b> .....	<b>9</b>
<b>4</b>	<b>STATIK</b> .....	<b>9</b>
<b>5</b>	<b>VERKAUF UND VERTRAG</b> .....	<b>9</b>
<b>6</b>	<b>LEITUNG</b> .....	<b>10</b>
<b>7</b>	<b>ROHBAU</b> .....	<b>10</b>
7.1	ABRISS.....	10
7.2	AUSSCHACHTUNGEN .....	10
7.3	FUNDAMENTE.....	10
7.4	ABDICHTUNG.....	10
7.5	ENTWÄSSERUNG.....	11
7.6	HÜLLROHRE FÜR VERSORGUNG .....	11
7.7	BELÜFTUNG UNTERIRDISCHER RÄUME.....	11
<b>8</b>	<b>AUFBAU DER DECKEN</b> .....	<b>11</b>
8.1	BETONDECKEN.....	11
8.2	BETONTREPPE .....	11
8.3	DÄMMUNG .....	11
8.4	FEINER ESTRICH ZUM AUSGLEICHEN .....	12
8.5	ESTRICH .....	12
8.6	BODENBELÄGE.....	12
8.7	FERTIGSTELLUNGEN DER DECKEN INNEN .....	13
8.8	FERTIGSTELLUNGEN DER DECKEN AUßEN .....	13
<b>9</b>	<b>AUFBAU DER WÄNDE</b> .....	<b>14</b>
9.1	AUßENWÄNDE.....	14
9.2	INNENMAUERN.....	15
9.3	FERTIGSTELLUNG DER MAUERN .....	15
<b>10</b>	<b>AUFBAU DES DACHES</b> .....	<b>16</b>
10.1	FLACHDACH.....	16
10.2	ZUBEHÖR UND FERTIGSTELLUNG DES DACHES.....	17
<b>11</b>	<b>AUßENSCHREINERARBEITEN</b> .....	<b>18</b>
11.1	PVC .....	18
11.2	HOLZ.....	18
11.3	METALL.....	19
11.4	ALUMINIUM.....	19
11.5	SCHWELLEN UND FENSTERBÄNKE .....	19
11.6	BESCHRIFTUNG .....	19
<b>12</b>	<b>HEIZUNG</b> .....	<b>19</b>
12.1	HEIZUNGSSYSTEM.....	19

12.2	TEMPERATUREN.....	20
12.3	THERMOSTAT.....	20
12.4	SONSTIGES.....	20
<b>13</b>	<b>SANITÄREINRICHTUNGEN.....</b>	<b>20</b>
13.1	WASSERVERTEILUNG- UND PRODUKTION.....	20
13.2	SANITÄRGERÄTE.....	20
13.3	SPÜLKASTEN FÜR HÄNGE-WC.....	21
13.4	ZU- UND ABFLÜSSE.....	21
<b>14</b>	<b>ELEKTRIZITÄT.....</b>	<b>21</b>
14.1	VERROHRUNG.....	21
14.2	AUSSTATTUNG DER PRIVATEINHEITEN.....	21
14.3	BELEUCHTUNG DER GEMEINSCHAFTSRÄUME.....	22
14.4	SICHERHEITSGERÄTE.....	22
14.5	VIEDO- UND SPRECHANLAGE.....	23
14.6	TASTATUR FÜR CODE.....	23
14.7	TÜRKLINGELN.....	23
14.8	INSTALLATION EINER PHOTOVOLTAIK-ANLAGE.....	23
14.9	SONSTIGES.....	24
<b>15</b>	<b>INNENSCHREINERARBEITEN.....</b>	<b>24</b>
15.1	BRANDSCHUTZTÜREN.....	24
15.2	INNENTÜREN.....	24
15.3	EINBAUKÜCHE.....	25
15.4	BRIEFKASTEN.....	25
<b>16</b>	<b>TERRASSEN UND GÄNGE.....</b>	<b>26</b>
16.1	VERKLEIDUNG.....	26
<b>17</b>	<b>SCHLOSSERARBEITEN.....</b>	<b>26</b>
17.1	STAHLGELÄNDER.....	26
17.2	TRENNWÄNDE DER TERRASSEN.....	27
<b>18</b>	<b>AUFZUG.....</b>	<b>27</b>
<b>19</b>	<b>LÜFTUNG.....</b>	<b>27</b>
19.1	LÜFTUNGSSYSTEM KATEGORIE C.....	28
19.2	LÜFTUNGSSYSTEM KATEGORIE D (KONTROLLIERTE MECHANISCHE BE- UND ENTLÜFTUNG MIT WÄRMERÜCKGEWINNUNG) - OPTION.....	28
<b>20</b>	<b>AUßENANLAGEN UND PARKPLÄTZE.....</b>	<b>29</b>
20.1	AUßENVERKLEIDUNG.....	29
20.2	AUßENTREPPE.....	29
20.3	INNENPARKPLÄTZE.....	29
20.4	FAHRRADSTÄNDER.....	29
20.5	LOKAL FÜR MÜLLCONTAINER.....	30
<b>21</b>	<b>REINIGUNG.....</b>	<b>30</b>
<b>22</b>	<b>BESONDERHEITEN.....</b>	<b>30</b>
22.1	VORGESEHENE LEISTUNGEN.....	30

22.2	AUSGESCHLOSSENE UNTERNEHMEN.....	30
22.3	VERTRAG.....	30
22.4	MAßANGABEN IN DEN PLÄNEN.....	31
22.5	GARANTIEN .....	31
22.6	VEREINBARUNGEN .....	31
22.7	TECHNISCHE ÄNDERUNGEN.....	31

# 1 KONTAKTE

## INFORMATIONEN UND VERKAUF:



### Adresse:

**PIERRE & NATURE  
LUXEMBOURG S.A.**  
Am Hock, 4  
L-9991 WEISWAMPACH

### Kontakt:

**Darinka Kreutz**  
Tel. : +32 80 77 16 65  
e-mail: [d.kreutz@piernat.com](mailto:d.kreutz@piernat.com)  
[www.piernat.com](http://www.piernat.com)

Öffnungszeiten: Montag - Freitag : 8h-12h30 et 13h30-17h

## BAUUNTERNEHMEN :



### Adresse:

**ELSEN und SÖHNE S.A.**  
Lehmkaul, 41  
B-4770 HEPPENBACH

### Kontakt:

**Herr René Niessen**  
Tel. : +32 80 34 91 26  
e-mail: [rene.niessen@elsenag.com](mailto:rene.niessen@elsenag.com)  
[www.elsenag.com](http://www.elsenag.com)

Öffnungszeiten: Montag - Freitag : 8h-12h et 13h-18h

## ARCHITEKT:

**crahay & jamaigne**  
architectes

### 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](mailto:architectes@crahayjamaigne.com)  
[www.crahayjamaigne.com](http://www.crahayjamaigne.com)

Öffnungszeiten: Montag - Freitag : 8h-12h et 13h-17h

## **ELEKTROINSTALLATION :**



### **Adresse:**

**MARCEL THERER SPRL**  
Chemin des Poumreux 9  
B-4960 BEVERCE

### **Kontakt:**

**Herr Marcel Therer**  
Tel. : +32 80 33 03 37  
GSM : +32 497 29 72 77  
e-mail: [therersprl@yahoo.fr](mailto:therersprl@yahoo.fr)

Öffnungszeiten: auf Vereinbarung

## **ESTRICH UND FLIESEN**



### **Adresse:**

**FLIESEN HAVENITH  
PGmbH**  
Selterschlag 15  
B-4700 EUPEN

### **Kontakt:**

**Herr Joseph Havenith**  
Tel. : +32 87 55 54 70  
GSM : +32 477 42 33 88  
e-mail: [info@fliesen-havenith.be](mailto:info@fliesen-havenith.be)  
[www.fliesen-havenith.be](http://www.fliesen-havenith.be)

Öffnungszeiten: auf Vereinbarung

## **SANITÄRMATERIAL:**



### **Adresse:**

**VAN MARCKE EUPEN**  
Herbesthalerstr. 161  
B-4700 EUPEN

### **Kontakt:**

**Frau Josiane LOOZEN  
Frau Nadia WEERTS  
Frau Patricia DROOGHAAG**  
Tel. : +32 87 59 57 70  
e-mail: [jloozen@vanmarcke.be](mailto:jloozen@vanmarcke.be)  
[nweerts@vanmarcke.be](mailto:nweerts@vanmarcke.be)  
[pdrooghaag@vanmarcke.be](mailto:pdrooghaag@vanmarcke.be)  
[www.vanmarcke.be](http://www.vanmarcke.be)

Öffnungszeiten: Montag - Freitag : 9h-12h et 13h-18h  
Samstag : 9h-17h



### **Adresse:**

**VAN MARCKE RECHT**  
Zur Kaiserbaracke 71  
B-4780 RECHT

### **Kontakt:**

**Frau Christine COTTIN  
Frau Claudine LEJOLY**  
Tel. : +32 80 57 95 90  
+32 80 57 95 78  
e-mail: [ccottin@vanmarcke.be](mailto:ccottin@vanmarcke.be)  
[clejoly@vanmarcke.be](mailto:clejoly@vanmarcke.be)  
[www.vanmarcke.be](http://www.vanmarcke.be)

Öffnungszeiten: Dienstag - Freitag: 9h-12h und 13h-18h  
Samstag : 9h-16h



**Adresse:**

**TH MEURER A.G.**  
Aachener Str. 26  
B-4780 ST VITH

**Kontakt:**

**Herr Roland Niessen**  
Tel. : +32 80 28 05 88  
e-mail: [roland.niessen@meurer.be](mailto:roland.niessen@meurer.be)  
[www.meurer.be](http://www.meurer.be)

Öffnungszeiten: Montag - Freitag : 8h-12h et 13h-18h  
Donnerstag : bis 20h  
Samstag : 9h-12h

**SANITÄRINSTALLATION:**



**Adresse:**

**S.L. AMEL PGmbH**  
Heiderfeld 55  
B-4770 Amel

**Kontakt:**

**Name Vorname**  
Tel. : +32 80 34 07 22  
e-mail:  
[www.stymans.be](http://www.stymans.be)

Öffnungszeiten: auf Vereinbarung

**HEIZUNG UND BELÜFTUNG:**



**Adresse:**

**JOUCK OTTO & SOHN  
PGmbH**  
Malmedyerstr. 17  
B-4750 Bütgenbach

**Kontakt:**

**Herr Manfred Jouck  
Herr Steven Jouck**  
Tel. : +32 80 44 61 29  
e-mail: [info@jouck.be](mailto:info@jouck.be)  
[www.jouck.be](http://www.jouck.be)

Öffnungszeiten: auf Vereinbarung

**KÜCHE:**



**Adresse:**

**KÜCHEN COOK-ART**  
Herbesthalerstr. 277  
B-4700 EUPEN

**Kontakt:**

**Herr Grégory Karlowski**  
Tel. : +32 87 89 03 37  
e-mail: [info@cook-art.be](mailto:info@cook-art.be)  
[www.kuckart.be](http://www.kuckart.be)

Öffnungszeiten: täglich : 10h-18h  
Sonntag : ab 13h  
Mittwoch : geschlossen

## **INNENSCHREINERARBEITEN :**



### **Adresse:**

**PAUL WEYNAND PGmbH**  
Zum Büchelberg 17  
B-4750 ELSENBORN

### **Kontakt:**

**Herr Paul Weynand**  
Tel. : +32 80 44 40 52  
e-mail: [info@weynand.eu](mailto:info@weynand.eu)  
[paulweynand@weynand.eu](mailto:paulweynand@weynand.eu)

Öffnungszeiten: auf Vereinbarung



## 2 ALLGEMEINES

### 2.1 Verwaltung

Dieses Dokument wurde speziell für die Kunden verfasst. Es soll zusammenfassend die Lieferung und Installation der verschiedenen, während der Realisierung des Gebäudes, eingesetzten Elemente beschreiben.

Der Architekt und der Promotor behalten sich das Recht vor verschiedene Elemente während der Bauarbeiten zu ändern, falls dies im allgemeinen Interesse liegt und die in diesem Dokument beschriebene Qualität erhalten wird.

Es soll darauf hingewiesen sein, dass im Falle von Widersprüchen, die Ausführungspläne des Architekten und des Ingenieurs, sowie die geltenden Regelungen (Feuerschutz, nationale und regionale Vorschriften, usw.) und des Urbanismus vorrangig zu diesem Dokument sind. Wir möchten Sie daran erinnern, dass die Broschüren, die kommerziellen Pläne, die Website, das Baustellenschild sowie jede andere Werbung nur zur Information dienen und nicht vertraglich bindend sind.

### 2.2 Anschlüsse

Die Leitungen, Apparate und Zähler, die im Besitz der Verteilergesellschaften sind, sind nicht im Verkauf eingeschlossen. Die Abonnement- und Anschlusskosten, der privaten Einheiten und Gemeinschaftsräume, für Telefon, Fernsehen, Wasser, Elektrizität, Abfluss und Gas sind zu Lasten der Käufer oder der Miteigentümergeinschaft, zusätzlich zum Preis der im Verkaufsvertrag vermerkt ist.

Die Kosten für die Installation und die allgemeinen Anschlüsse des Gebäudes an die öffentlichen Netze sind nicht eingeschlossen. Diese Unkosten (Wasser, Elektrizität, Fernsehen, Telefon, Abfluss, Gas, usw.) sind zu Lasten des Käufers oder der Miteigentümergeinschaft, zusätzlich zum Preis der im Verkaufsvertrag vermerkt ist, und werden entsprechend der Anzahl der Einheiten, zum Selbstkostenpreis, berechnet. Zur Information, diese Anschlusskosten belaufen sich auf **+/- 3.500€ exkl. MwSt.** pro Einheit. Es handelt sich hierbei um eine nicht vertragliche Schätzung, basierend auf unseren vorherigen Projekten, die mit dem Marktpreis ändern kann.

### 2.3 Abzug oder Änderung von Posten

Im Falle des Abzugs eines Postens mit Einverständnis des Promotors, sind 15% des Betrags (exkl. MwSt.) an diesen zu zahlen. Tatsächlich profitieren der Unternehmer sowie seine Subunternehmer von einer Kostenersparnis wenn sie in allen Appartements einer Residenz arbeiten. Außerdem ist es angenehmer für den Unternehmer seine eigenen Subunternehmer zu koordinieren anstelle von außenstehenden Lieferanten.

Im Falle von Änderung der hierunter aufgeführten Posten erhält der Käufer zur Bestätigung eine genaue Abrechnung.

### 2.4 Geschäftsräume im Erdgeschoss

Die beiden Geschäftsräume OA und OB im Erdgeschoss werden als Rohbau verkauft. Alle Fertigstellungsarbeiten, einschließlich der Beachtung der Vorschriften des regionalen Feuerwehrdienstes, sind zu Lasten des Käufers. Die Käufer der Geschäftsräume sind deshalb angehalten die Einheiten mit einem Feualarm und feuerresistenten Abhangdecken auszustatten.

### 3 STANDORT UND BESCHREIBUNG DES PROJEKTS

**Standort:** Malmedystraße n°26-28-30 in B-4700 EUPEN

**Katastrnummer:** Division 2 - Sektion I - Parzelle n° 294D, 295A, 295B, 295C et 296E

**Erhalt der Baugenehmigung:** 27/01/2012

**Zusammensetzung der Residenz:**

UNTERGESCHOSS:

21 private Kellerräume

ERDGESCHOSS:

2 Privateinheiten (Geschäft oder Büro)

27 Innenparkplätze

ETAGE 1:

7 Privateinheiten (Appartements)

ETAGE 2:

7 Privateinheiten (Appartements)

ETAGE 3:

5 Privateinheiten (Appartements)

### 4 STATIK

Eine komplette Stabilitätsstudie zur Berechnung des Baus des Gebäudes oder Teile des Gebäudes, die einen Einfluss auf die Statik haben, und für welche diese Studie nötig ist, wurde realisiert. Diese Studie wurde durch das **Studienbüro Delta S.A.** durchgeführt.

**Kontaktangaben:**

40, Boulevard Emile de Laveleye

B-4020 LIEGE

Tel : + 32 (0) 4 341 34 88

Fax : + 32 (0) 4 343 48 84

[delta.gc@skynet.be](mailto:delta.gc@skynet.be)

### 5 VERKAUF UND VERTRAG

Die vorliegende Beschreibung ist Teil des Kaufvertrags. Jede Änderung des Plans und/oder des Lastenheftes, welche vom Käufer angefragt wird muss vor deren konkreter Ausführung getrennt mitgeteilt werden und schriftlich beim Promotor angefragt werden.

Die Pauschale für die Baukosten beinhaltet:

- Die Unkosten für die Baugenehmigung
- Die Unkosten für Wiederherstellung von Wegen und Gehwegen

Die Käufer werden rechtzeitig informiert um Ihre Auswahl der folgenden Ausstattungen, abhängig von ihrer Einheit, treffen zu können:

- Elektrizität
- Sanitärinstallation
- Standort der Heizkörper
- Innenschreinerarbeiten (Türen)
- Bodenbelag und Wandfliesen
- Küche

Diese Ausstattungen können ausschließlich bei den durch den Promotor definierten Firmen ausgesucht werden.

## 6 LEITUNG

Im Monat vor der provisorischen Abnahme der ersten privaten Einheit organisiert der Promotor eine außergewöhnliche Generalversammlung der Miteigentümer. Bei diesem Anlass wird die Versammlung eine Verwaltung ernennen, welche sich um den guten Unterhalt des Gebäudes kümmern wird. Diese wird hauptsächlich die Gemeinschaftskosten zu Lasten der Miteigentümer, im Verhältnis zu ihrem Anteil an Zehntausendsteln im Gemeinschaftseigentum, regeln.

Ab der ersten Inbetriebnahme der Installationen ist der Energieverbrauch (Heizung, Elektrizität, usw.) zu Lasten der Käufer und der Miteigentümerschaft.

## 7 ROHBAU

### 7.1 Abriss

Abriss des ganzen Geländes und Entsorgung der Abfälle (bestehende Gebäude, Pflanzen und jedes andere störende Objekt)

### 7.2 Ausschachtungen

Provisorische Abschirmung, Verstärkung und Stützung.

Nötige Ausschachtungen und Grabungen bis zu den vom Architekten und Ingenieur vorgesehenen Höhen.

Abtragung der Muttererde und des Aushubs.

Entsorgung des überschüssigen Erdreichs.

Auffüllung und Planierung der Außenanlage.

### 7.3 Fundamente

Überprüfung der Tragfähigkeit des Bodens.

Anbringung der Erdschleife.

Betonieren der Fundamente und Bodenplatten aus Stahlbeton gemäß den Statikplänen.

### 7.4 Abdichtung

Membrane aus flexiblem Polyethylen (Sperrschicht gegen aufsteigende Feuchtigkeit)

Dränrohr am Fuße der Mauer und entwässernde Steinschüttung.

Abdichtung aller Außenwände gegen Erdreich.

## **7.5 Entwässerung**

PVC-Kanal und Kanalanschlussrohre  
Eingegrabene und nicht eingegrabene PVC-Rohrleitungen  
Einfache Kontrollschächte (nach Bedarf)  
Doppelte Kontrollschächte  
Kontrollschacht mit Filter für die Regenwasserzisterne  
Entwässerungsrinne innen und außen  
Regenwasserzisterne mit 20.000l Fassungsvermögen  
Entfetter  
Anschluss an bestehendes Entwässerungsnetzwerk.

## **7.6 Leerrohre für Versorgung**

Leerrohre für Wasser, Elektrizität, Gas, Telefon, usw. (auf privatem Gelände)

## **7.7 Belüftung unterirdischer Räume**

Belüftung der Keller und des Raums für Gaszähler.  
Eingemauerte PVC-Rohre mit den Mauern bündig abgeschnitten.

# **8 AUFBAU DER DECKEN**

## **8.1 Betondecken**

Vor Ort gegossene Decken, Dallen oder Filigrandecken (je nach Stabilität).  
Ausführung der Bodenplatte des Untergeschosses: geglätteter Beton.

## **8.2 Betontreppe**

Vor Ort gegossene Treppe (je nach Stabilität).

## **8.3 Dämmung**

### **8.3.1 *Wärmedämmung***

Isolierestrich aus Polyurethan, Dicke : 12 cm

Betrifft:

Etage 1 (Privateinheiten)

### **8.3.2 *Schalldämmung***

Die Schalldämmung der Betondecken gegen Trittschall wird durch Verlegung einer Dämmmatte aus Polyethylenschaum mit geschlossen und vernetzten Zellen durch ein physikalisches Verfahren ohne chemische Zusätze unter dem Estrich (einschließlich umliegender seitlicher Anstieg) erreicht. Das Produkt, mit einer pyramidenähnlichen Struktur behält seine Eigenschaften im Verlauf der Zeit und hält der Belastung des Fußbodens stand.

Typ INSULIT 5+ (oder gleichwertig).

Betrifft: Etagen 1, 2 et 3.

## **8.4 Leichter Estrich zum Ausgleichen**

Leichter Estrich zum Ausgleichen mit einer Höhe von 18 cm

Betrifft: nach Plänen – Etage 3

## **8.5 Estrich**

Estrich mit einer Höhe von 6 cm.

Betrifft: nach Plänen – Eingangshalle im Erdgeschoss + Etage 1 und 3

Estrich mit einer Höhe von 10 cm.

Betrifft: nach Plänen – Etage 2

## **8.6 Bodenbeläge**

### **8.6.1 *Privateinheiten***

#### **8.6.1.1 Fliesen**

Die Bodenbeläge werden beim vom Promotor angegebenen Lieferanten ausgesucht.

Dieser Posten beinhaltet einen Lieferpreis (öffentlicher Verkaufspreis inkl. MwSt.) von **35,00 €/m<sup>2</sup>** für den Boden und **10,00 €/lfm** für die Sockelleisten und wird je nach Auswahl angepasst.

Der Verkaufspreis berücksichtigt eine normale Verlegung von Fliesen, Abmessung 30 x 30 cm und passenden Sockelleisten eine rechtwinklige Verlegung zu den Mauern. Für jede andere Art der Verlegung und/oder Material werden die Käufer vorab einen Kostenvoranschlag erhalten.

Betrifft: alle privaten Räume auf den Etagen 1,2 und 3 außer den Schlafzimmern

### **8.6.2 *Gemeinschaftsräume***

#### **8.6.2.1 Fliesen**

Großformatige Fliesen und passende Sockelleisten, deren Modell und Farbe vom Architekten ausgesucht werden, um die allgemeine Ästhetik an den Standard des Gebäudes anzupassen.

Dieser Posten berücksichtigt einen Lieferpreis (öffentlicher Verkaufspreis inkl. MwSt.) von **35,00 €/m<sup>2</sup>** für die Fliesen und **10,00 €/lfm** für die Sockelleisten.

Betrifft: alle Gemeinschaftsräume innen (einschließlich Treppe) außer Untergeschoss und Parkplätze.

#### **8.6.2.2 Eingebettete Fußmatte**

Eingebettete Fußmatte bestehend aus Aluminiumschienen in welchen Streifen aus Fußmattenteppich eingelassen sind.

Verlegung angeglichen zum Fußboden.

System von erhöhter Qualität, einrollbar und mit großer Kapazität für das Auffangen von Schmutz.

Für intensiven Gebrauch bestimmt.

Farbe und Model werden vom Architekten ausgesucht.

Betrifft : 2 Zugänge zum Haupteingang im Erdgeschoss

## **8.7 Fertigstellungen der Decken innen**

### **8.7.1 Gipsdecke**

Gipsdecke mit glatter Oberfläche und bereit für den Anstreicher (Vorbehandlung und Spachteln, Anbringung einer Grundierung und Farbe zu Lasten des Käufers)

Betrifft: alle Decken der privaten Einheiten der Etagen 1, 2, 3 (außer der Bereich mit Abhangdecken).

### **8.7.2 Abhangdecken**

Metallstruktur der Art METALSTUD

Abhangdecken aus Gipsplatten mit glatter Oberfläche und bereit für den Anstreicher (Vorbehandlung und Spachteln, Anbringung einer Grundierung und Farbe zu Lasten des Käufers)

Betrifft: nach Plan und abhängig von der Wahl des Belüftungssystems.

### **8.7.3 Anstrich**

Anbringung von zwei Schichten seidenmatter Acrylfarbe  
Farbe vom Architekten zu bestimmen.

Betrifft:

- Decke des Flurs vor dem Aufzug und des Haupteingangs im Erdgeschoss
- Treppenhaus : unter der Treppe und Podeste.

## **8.8 Fertigstellungen der Decken außen**

### **8.8.1 Sichtbeton**

Sichtbeton

Betrifft:

- Decke der gemeinschaftlichen Laufgänge
- Decke der privaten Terrassen (außer 2A, 2B, 2C, 2D und 3A an der Vorderfront)

### **8.8.2 Holzverkleidung**

Holzplatten in AFZELIA und Holzverkleidung in Sibirischer Lärche.

Betrifft: Decke der privaten Terrassen der Einheiten 2A, 2B, 2C, 2D und 3A an der Vorderfront

### **8.8.3 Zu streichende Platten**

Zu streichende Platten mit einer für die Außenanbringung angepassten Fertigstellung.  
Anbringung von 2 Farbschichten – Farbe vom Architekten auszusuchen.

Betrifft: Decke außen im Erdgeschoss - Vorderfront

# 9 AUFBAU DER WÄNDE

## 9.1 Außenwände

### 9.1.1 *Mauerwerk*

Je nach Stabilität :

- Schalblocksteine
- Betonblocksteine mit einer Dicke von 39, 29, 19, 14 oder 9cm.
- Betonwände

### 9.1.2 *Wärmedämmung*

#### 9.1.2.1 Dämmung der Außenverkleidung aus Ziegel- und Blaustein:

Die Dämmung besteht aus extrudierten Polystyrol-Platten mit einer Dicke von:

- 10 cm für die Apartments
- 6 cm für die Keller und Parkplätze außerhalb des Bodens

#### 9.1.2.2 Dämmung der Außenverkleidung aus Holz:

Halbsteife Mineralwolle mit einer Dicke von 10 cm.

#### 9.1.2.3 Dämmung der Zwischenmauern:

Isolation der neuen beheizten Zwischenmauern gegen die alten Zwischenmauern.

Die Dämmung wird im Hohlraum gegen die neue Mauer platziert und besteht aus steifen Mineralwolle-Platten mit einer Dicke von 10 cm.

### 9.1.3 *Verkleidung der Fassade*

- Verkleidung aus Tonziegeln (Farbe vom Architekten zu bestimmen)  
Betrifft: nach Plänen
- Verkleidung aus Blaustein  
Betrifft: Erdgeschoss: nach Plänen
- Holzlatten in AFZELIA und Holzverkleidung aus Sibirischer Lärche – als offene Bretterschalung angebracht.  
Betrifft: nach Plänen
- Platten mit für die Außenanbringung angepasster Fertigstellung, Farbe vom Architekten auszusuchen.  
Betrifft: Zugang zum Aufzug Etagen 1, 2 und 3
- Zementierung und Anstrich – Farbe durch den Architekten zu bestimmen  
Betrifft: umlaufende Mauern des Flachdachs Etage 1

## **9.2 Innenmauern**

### **9.2.1 *Mauerwerk der Keller***

Betonblocksteine mit einer Dicke von 39, 19, 14 oder 9 cm.  
Fugenglattstrich beim Mauern.

### **9.2.2 *Trennmauern zwischen den Einheiten – Doppelte Mauern***

Doppelte Mauern aus Betonblocksteinen, Dicke 14 oder 19 cm

### **9.2.3 *Isolierung der doppelten Mauern***

Isolierung platziert zwischen Betonblocksteinen und bestehend aus steifen Mineralwolle-Platten.

Dicke:

- 4 cm zwischen Apartments
- 10 cm zwischen den Apartments und außen

### **9.2.4 *Nicht tragende Innenmauern***

Nicht tragende Innenmauern aus Gipsblöcken von 10 cm Dicke, einschließlich Verfugen und Glätten, Fertigstellung bereit für den Anstreicher (punktuelles Abschleifen und Spachteln, Anbringung einer Grundierung und Farbe zu Lasten des Käufers).

## **9.3 Fertigstellung der Mauern**

### **9.3.1 *Sichtbares Mauerwerk***

Fugenglattstrich beim Mauern

Betrifft:

Untergeschoss

Erdgeschoss und Etagen : Treppenhaus

### **9.3.2 *Gipsputz***

Gipsputz geglättet und streichfähig (punktuelles Spachteln und Abschleifen, Anbringung einer Grundierung und Farbe zu Lasten des Käufers).

Betrifft:

Erdgeschoss : Haupteingang und Flur vor dem Aufzug

Etagen 1, 2 und 3 : private Einheiten

### **9.3.3 *Wandfliesen***

Die Wandfliesen, welche im Badezimmer vom Boden bis zur Decke vorgesehen sind, werden bei dem vom Promotor bestimmten Lieferanten ausgewählt.

Dieser Posten beinhaltet einen Lieferpreis (öffentlicher Verkaufspreis inkl. MwSt.) von **30,00 €/m<sup>2</sup>** und wird bei der definitiven Auswahl angepasst.

Der Verkaufspreis beinhaltet eine Verlegung rechtwinklig zu den Wänden. Für jede andere Art von Verlegung oder Material werden die Käufer einen Kostenvoranschlag zur Bestätigung erhalten.

Herstellung einer vertikalen Dehnungsfuge an den Stößen zwischen Gipswänden und Mauerwerk und einer dauerelastischen Fuge an den Sanitärgeräten.



Betrifft: Etagen 1, 2 und 3: private Einheiten

### **9.3.4 Glasfaser**

Anbringung einer Glasfasertapete.

Betrifft: Erdgeschoss: Haupteingang und Flur vor dem Aufzug

### **9.3.5 Anstrich**

#### **9.3.5.1 Anstrich auf Glasfaser**

Anbringung von zwei Schichten seidenmatter Acrylfarbe.  
Farbe vom Architekten zu bestimmen.

Betrifft: Erdgeschoss: Haupteingang und Flur vor dem Aufzug

#### **9.3.5.2 Anstrich auf sichtbarem Mauerwerk**

Anbringung von zwei Schichten seidenmatter Acrylfarbe.  
Farbe vom Architekten zu bestimmen.

Betrifft:

- Erdgeschoss : Mauer um die Türe vom Parkhaus zum Eingangsbereich
- Treppenhaus

#### **9.3.5.3 Anstrich auf Säulen**

Anbringung von zwei Schichten seidenmatter Acrylfarbe.  
Farbe vom Architekten zu bestimmen.

Betrifft: Untergeschoss: Säulen im Parkhaus

## **10 AUFBAU DES DACHES**

### **10.1 Flachdach**

#### **10.1.1 Deckenelemente**

Vor Ort gegossene Decken oder Fertigelemente, inklusive Gefälleestrich.

#### **10.1.2 Dämmung**

Dämmung aus extrudiertem Polystyrol von 6 cm Dicke.

Betrifft: Flachdach auf dem Parkhaus.

Dämmung aus extrudiertem Polystyrol von 12 cm Dicke.

Betrifft: Erdgeschoss: Flachdach auf den Geschäftsräumen  
Etage 2: Terrassen der Appartements der 3. Etage  
Etage 3: Flachdach auf den Appartements

### **10.1.3 Abdichtungsbahn**

Verschweißte Dichtungsbahnen.  
Zubehör und Entwässerung des Daches.

### **10.1.4 Rollkies**

Beschwerung durch Rollkies.  
Hellgrauer Ton vom Architekten zu bestimmen.  
Betrifft: Flachdach auf dem Parkhaus des Erdgeschosses (teilweise)

### **10.1.5 Vegetation**

Vorfabrizierter und eingesäter Vegetations-Teppich mit langsamem Wachstum und charakterisiert durch fast keinen Unterhalt.  
Der Vegetations-Teppich besteht aus nichtverrottendem Faservlies, einem Gestell, einem leichten Substrat und Bepflanzung.  
Betrifft: Flachdach auf dem Parkhaus des Erdgeschosses (teilweise)

## **10.2 Zubehör und Fertigstellung des Daches**

### **10.2.1 Kamine**

Lüftungsausgänge und Kamine der Heizung.  
Alle Ausgänge in grau-anthrazit.

### **10.2.2 Metallkasten**

3-seitiger Metallkasten um die Kamine an den Seiten des Aufzugs auf der 3. Etage.  
Kasten aus perforiertem Inox von einer Höhe von ungefähr 220 cm  
Unsichtbares Befestigungssystem

### **10.2.3 Rauchabzug**

Automatische Rauchabzugsklappe.  
Der Rauchabzug besteht aus einem Basisrahmen und einer transparenten hochwertig isolierten Kuppel  
Öffnungsapparatur mit manueller Bedienung für den normalen Abzug und automatischer Bedienung sobald der Wärmesensor eine Temperatur von 70°C erreicht.  
Das Ganze muss vom Dienst für Feuerschutz genehmigt werden.

### **10.2.4 Sonstiges Zubehör und Fertigstellungen**

Mauerabdeckung aus Aluminium  
Ränder aus Aluminium  
Abflussrohre aus Zink  
Wasserspeicher  
Synthetische Abflussöffnungen  
Alle Abdichtungen

# 11 AUßENSCHREINERARBEITEN

## 11.1 PVC

### 11.1.1 *Fensterprofil aus PVC*

Fensterrahmen aus PVC.

Fenster :

- Dreifachverglasung : Seite Malmedyerstraße (außer 0A, aber einschließlich seitliche Fenster der Einheiten 3A und 3B). Seite Kugelgasse: 0B, 1D und 2D
- Doppelverglasung: Seite Kugelgasse und Hof/Garten innen

Integrierte Belüftung in der oberen Partie, abhängig von dem vom Käufer ausgewählten Belüftungssystem.

Farbton außen: Grauton, Nuance vom Architekten auszusuchen.

Farbton innen: weiß

Öffnungsrichtung nach Plänen (Türen, Drehkippteile, Schiebeteile, Festteile)

Die privaten Eingangstüren sind mit einem 3-Punkteschloss, mit Schließzylinder und einer windabweisenden Abdichtung an der Unterseite versehen. Die Verglasung besteht aus Milchglas.

Betrifft:

- Alle Rahmen und Fenster
- Eingangstüren der privaten Einheiten
- Haupteingangstüre des Gebäudes

Beschläge aus angepasstem PVC, in der Farbe des Rahmens.

Automatische Schließung der Türe für den Haupteingang des Gebäudes.

## 11.2 Holz

### 11.2.1 *Holzrahmen*

#### 11.2.1.1 Zugang Parkplatz

Einheit bestehend aus einer zu öffnenden Struktur in AFZELIA.

Die Außenseite der Struktur ist mit einem Lüftungsgitter versehen (Farbton vom Architekten zu bestimmen).

Alle Beschläge aus Inox (Scharniere, Türschloss, Klinke,...).

Öffnungssystem Art Notausgang (muss vom Dienst für Feuerschutz genehmigt werden).

Betrifft: Notausgang Eingang Parkhaus

#### 11.2.1.2 Zugang Einheit 0A

Einheit bestehend aus einer zu öffnenden doppelten Struktur in AFZELIA.

Die Außenseite der Struktur ist mit einer Holzverkleidung gleich der Verkleidung der Fassade versehen.

Die Innenseite der Struktur ist isoliert und mit einem sichtbaren Multiplex versehen.

Alle Beschläge aus Inox (Scharniere, Türschloss, Klinke,...).

Betrifft: Eingang der Einheit 0A

## **11.3 Metall**

### ***11.3.1 Garagentor***

Garagentor aus einer Metallstruktur zum Kippen und vorgesehen für eine Verkleidung aus Holz. Die Außenseite der Struktur ist mit einer Holzverkleidung gleich der Verkleidung der Fassade versehen.

Die Innenseite der Struktur ist isoliert und mit einem sichtbaren Multiplex versehen.

Elektrisches Öffnungssystem mit Fernbedienung.  
Sicherheitssystem Anti-Anhebung / Anti-Einbruch  
Zeitsystem mit automatischer Schließung.

Betrifft: Eingang Parkhaus

## **11.4 Aluminium**

### ***11.4.1 Garagentor***

Unterteilte, isolierte Türe und Festteile versehen mit einer geglätteten Aluminiumplatte.

Farbton vom Architekten auszuwählen.

Elektrisches Öffnungssystem mit Fernbedienung.  
Sicherheitssystem Anti-Anhebung / Anti-Einbruch  
Zeitsystem mit automatischer Schließung.

Betrifft: Ausgang Parkhaus

## **11.5 Schwellen und Fensterbänke**

Schwellen der privaten Eingangstüren : Blaustein

Fensterbänke : eloxiertes Aluminium oder Farbton RAL vom Architekten zu bestimmen

Fensterbänke innen: Stein, Art PERLATO APPIA

## **11.6 Beschriftung**

Aufgeklebte Beschriftung auf der Verglasung der Haupteingangstüre des Gebäudes.

# **12 HEIZUNG**

Dieser Paragraph bezieht sich nicht auf die Geschäftsräume im Erdgeschoss, die als geschlossener Rohbau verkauft werden.

## **12.1 Heizungssystem**

Die Wärmeproduktion der privaten Einheiten ist durch individuelle Wandheizungen mit Gas gewährleistet.

Es handelt sich um Brennwertkessel der mit einem direkten Wechsler ausgestattet ist (kein Boiler).

Die Verteilung der Wärme wird durch weißlackierte Plattenheizkörper mit Thermostatventilen gewährleistet. Die Position wird vor der Montage durch die Käufer mit dem Bauträger bestimmt.

## **12.2 Temperaturen**

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

- Eingang (innen): 18°C ;
- Schlafzimmer: 20°C ;
- Wohnzimmer: 22°C ;
- Badezimmer: 24°C.

## **12.3 Thermostat**

Ein Raumthermostat ist vorgesehen im Aufenthaltsraum jeder privaten Einheit. Möglichkeit der direkten Temperaturregelung und zeitlichen Programmierung. Die genaue Anbringung des Thermostats ist mit dem Bauträger abzusprechen.

## **12.4 Sonstiges**

Freiliegende Leitungen sind an den Decken des Untergeschosses und des Erdgeschosses vorgesehen. Die Rohrleitungen, Armaturen und Zubehör sind an die Installation angepasst.

# **13 SANITÄREINRICHTUNGEN**

Dieser Paragraph bezieht sich nicht auf die Geschäftsräume im Erdgeschoss, die als geschlossener Rohbau verkauft werden.

## **13.1 Wasserverteilung- und Produktion**

### ***13.1.1 Gemeinschaftsräume***

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

### ***13.1.2 Private Einheiten***

Die Warmwasserproduktion ist direkt durch die individuellen Wandheizungen mit Gas gewährleistet.

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

Anschlussleitung an den Regenwassertank für die WC-Spülung (ohne Verbrauchsberechnung)

## **13.2 Sanitärgeräte**

### ***13.2.1 Gemeinschaftsräume***

Ausgussbecken im Unterhaltsraum, exklusiv vorgesehen für den Unterhalt der Gemeinschaftsräume.

### ***13.2.2 Private Räume***

Für die Sanitärgeräte ist ein Pauschalbudget vorgesehen. Diese Pauschale berücksichtigt einen Lieferpreis und wird nach der definitiven Auswahl angepasst.

Die Pauschale beläuft sich auf 3.000,00 € (öffentlicher Verkaufspreis inkl. MwSt.)

Der Verkaufspreis der Einheit enthält eine normale Installation der Geräte. Für jede andere Art von Installation erhält der Käufer einen Kostenvoranschlag.

Die Sanitärgeräte werden bei dem vom Promotor bestimmten Lieferanten ausgewählt.

### **13.3 Spülkasten für Hänge-WC**

Die Spülkästen werden mit einer Holzstruktur verkleidet und sind damit streichfähig (punktueller Spachteln zu Lasten des Käufers).

### **13.4 Zu- und Abflüsse**

Nach Bedarf sind folgende Anschlüsse vorgesehen:

- Waschmaschine
- Spülmaschine
- Küchenspüle

Es müssen Kondensationstrockner vorgesehen werden.

Freiliegende Leitungen sind an den Decken des Untergeschosses vorgesehen.

## **14 ELEKTRIZITÄT**

Dieser Paragraph bezieht sich nicht auf die Geschäftsräume im Erdgeschoss, die als geschlossener Rohbau verkauft werden.

### **14.1 Verrohrung**

Installation unter Putz, außer im Untergeschoss.

### **14.2 Ausstattung der Privateinheiten**

Sicherungskasten mit verschließbarer Tür.

Die Position der Steckdosen für Telefon, Kabelfernsehen, Strom, Lichtschalter und Lichtpunkte wird vor der Montage durch die Käufer mit dem Elektriker bestimmt.

Ausstattung pro Einheit :

- 1 Steckdose für Telefon (Anschluss zu Lasten des Käufers)
- 1 Steckdose für Kabelfernsehen (Anschluss zu Lasten des Käufers)
- 1 Farbbild und Sprechanlagen-System
- Einfache Steckdosen :
  - o Appartement 1 Schlafzimmer: 16 Steckdosen
  - o Appartement 2 Schlafzimmer: 20 Steckdosen
  - o Appartement 3 Schlafzimmer: 24 Steckdosen
  - o Keller: 1 Steckdose
- Schalter:
  - o Appartement 1 Schlafzimmer: 11 Schalter innen + 1 Schalter für Terrasse
  - o Appartement 2 Schlafzimmer: 13 Schalter innen + 1 Schalter für Terrasse
  - o Appartement 3 Schlafzimmer: 15 Schalter innen + 1 Schalter für Terrasse

- Keller: 1 Schalter
- Lichtpunkte :
  - Appartement 1 Schlafzimmer: 11 Leuchtanschlüsse innen + 1 Leuchtanschluss auf Terrasse
  - Appartement 2 Schlafzimmer: 13 Leuchtanschlüsse innen + 1 Leuchtanschluss auf Terrasse
  - Appartement 3 Schlafzimmer: 15 Leuchtanschlüsse innen + 1 Leuchtanschluss auf Terrasse
  - Keller: 1 Leuchtanschluss

### **14.3 Beleuchtung der Gemeinschaftsräume**

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

#### ***14.3.1 Innen- und Außenbeleuchtung / Deckenleuchte mit integriertem Detektor***

Rund, Opalglas, leicht von der Wand abgehoben, ohne sichtbare Basis.  
Modell vom Architekten auszusuchen.  
Betrifft: Gemeinschaftsräume

#### ***14.3.2 Außenbeleuchtung LED-Schiene***

Schiene aus lackiertem Aluminium mit einem LED-Band mit Weißlicht.  
Farbton vom Architekten auszusuchen.  
Betrifft: Vorderfront Erdgeschoss

#### ***14.3.3 Innenleuchte TL***

TL-Kasten für sichtbare Aufhängung mit integrierter elektrischer Verbindung.  
Obere Basis aus grauem PVC und Schutzkasten unten lichtdurchlässig.  
Betrifft: Parkplätze

#### ***14.3.4 Innenleuchte mit Glühbirne***

Leuchte mit Glühbirne für sichtbare Aufhängung mit integrierter elektrischer Verbindung.  
Obere Basis aus grauem PVC und Schutzkugel unten lichtdurchlässig.  
Betrifft: Niveau -1 (Unterhaltsraum, Zählerräume, private Keller)

### **14.4 Sicherheitsgeräte**

#### ***14.4.1 Sicherheitsleuchten***

Eine ausreichende Sicherheitsbeleuchtung, die die einfache Evakuierung der Bewohner nach den geltenden Normen erlaubt (wenn die normale Beleuchtung nicht mehr funktionieren sollte), wird installiert.  
Betrifft: Gemeinschaftsräume – Installation nach Vorschriften des Dienstes für Feuerschutz.

#### ***14.4.2 Feuerlöscher***

Lieferung und Anbringung von Feuerlöschern auf jeder Etage des Gebäudes nach Vorschrift des Dienstes für Feuerschutz.  
Betrifft: Anbringung nach Vorschriften des Dienstes für Feuerschutz.

### **14.4.3 Feuermelder**

Lieferung und Anbringung von Feuermeldern auf jeder Etage des Gebäudes nach Vorschrift des Dienstes für Feuerschutz.

### **14.4.4 Alarm**

Ein unmissverständliches Alarmgerät (Sirene auf der letzten Etage), welches unter allen Umständen fähig ist alle Bewohner einzuladen das Gebäude zu verlassen wird installiert.

Dieses Gerät wird durch Betätigung der ausreichend vorhandenen und an leicht erreichbaren und gut sichtbaren Orten angebrachten Druckknöpfen ausgelöst.

Das System, das Modell sowie die Anbringung sind konform mit den Vorschriften des regionalen Feuerwehrdienstes.

### **14.4.5 Piktogramme**

Beschilderung durch unter allen Umständen sichtbare und lesbare Piktogramme (Ausgänge, Notausgänge, Brandschutzmaterial,...).

Die Modelle und die Installation sind konform mit den Vorschriften des regionalen Feuerwehrdienstes.

## **14.5 Video- und Sprechanlage**

### **14.5.1 Haupteingang des Gebäudes**

Komplettes System mit Farbvideo- und Sprechanlage mit :

- Sender der Video-Sprechanlage angebracht im Erdgeschoss des Gebäudes am Haupteingang.
- Empfänger der Video-Sprechanlage angebracht in jedem Appartement
- Elektrische Öffnung des Haupteingangs des Gebäudes aus jedem Appartement
- Etikettenhalter zum Anzeigen des Namen des Bewohners (1 pro Appartement)

Das System ist in die Briefkastenanlage integriert.

## **14.6 Tastatur für Code**

Tastatur zur Eingabe des Codes für das Öffnen der 2 Türen zum Haupteingangsbereich.

Betrifft: Zugang zum Haupteingangsbereich des Gebäudes (von außen sowie der Garage)

## **14.7 Türklingeln**

### **14.7.1 Private Eingänge**

Komplettes System mit äußerem Klingelknopf und Etikettenhalter.

Betrifft: Privateinheiten der Etagen 1, 2 und 3

## **14.8 Installation einer Photovoltaik-Anlage**

Technische Beschreibung:

Die verbrauchte Elektrizität für die Gemeinschaftsräume wird teilweise durch die Produktion vor Ort mit Photovoltaikplatten gewährleistet.

Diese Installation besteht aus:

- Komplette Elektroinstallation



- Grüner Zähler
- Wechselrichter
- Platten auf dem Dach
- Abnahme der Anlage

Die Stärke der Installation beläuft sich auf ungefähr 10.000 Wc für eine geschätzte jährliche Produktion von 9.000 kWh (Theoretische Produktion)

## **14.9 Sonstiges**

### **14.9.1 Antenne TV und Radio**

Möglichkeit eines Anschlusses an eine kollektive Parabolantenne auf dem Dach.  
Zwei leere Rohre sind in jeder privaten Zone angebracht.  
Die eventuelle Installation der Antenne geht zu Lasten der Miteigentümerschaft.  
Die Anschlüsse und Abonnements gehen zu Lasten des Käufers.

# **15 INNENSCHREINERARBEITEN**

## **15.1 Brandschutztüren**

Alle Elemente der Brandschutztüren entsprechen den geltenden Normen.  
Alle Türen sind mit einem durch die Feuerwehr genehmigten Türschließer versehen.  
Die Feuerwiderstandsdauer beträgt je nach den Vorschriften der Feuerwehr 30 oder 60 Minuten.

Betrifft: nach Vorschriften der Feuerwehr

## **15.2 Innentüren**

### **15.2.1 Beschichtete Türen**

Die in diesem Lastenheft vorgesehenen Türen sind vom Typ Blocktüren und haben eine Dekorholzoberfläche in Buche.  
Die Beschläge sind aus Standardaluminium „Natur“ und umfassen eine Doppelklinke und Rosetten.

Die Türen sind bei dem vom Promotor bestimmten Lieferanten auszusuchen.

Für jede andere Art von Türe und/oder Installation bekommt der Käufer einen Kostenvoranschlag zugeschickt.

Unebenheiten zwischen den Türrahmen und dem Gipsputz werden bei den Malerarbeiten ausgeglichen und gehen zu Lasten des Käufers

Betrifft: private Einheiten der Etagen 1, 2 und 3

### **15.2.2 Zu streichende Türen**

Die Türen sind vom Typ Blocktüren und sind vorgestrichen.  
Manche Türen sind Brandschutztüren nach Vorschriften des regionalen Feuerwehrdienstes.

Die zu streichende Türe mit einem Feuerwiderstand von 60 Minuten zum Haupteingang im Erdgeschoss (von den Parkplätzen aus) wird von beiden Seiten mit einer Inoxplatte am Fußende der Türe versehen.

Höhe der Platte vom Architekten zu definieren  
Antipanik-Beschlag auf der Seite der Garage

Betrifft: Untergeschoss und Erdgeschoss

### ***15.2.3 Anstrich auf Türen***

Zwei Farbschichten mit seidenmatter Optik, Abschiff zwischen den Schichten.  
Der Anstrich beinhaltet das Türblatt aber auch alle anliegenden Teile (Leibung, Türverkleidung, ...)

Betrifft:

Untergeschoss und Erdgeschoss : Türen Flur zum Aufzug und Treppenhaus sowie die Türe des Kellers für Müllcontainer

## **15.3 Einbauküche**

Ein Pauschalangebot ist für die Einbauküchen vorgesehen. Diese Pauschale bezieht sich auf einen Lieferpreis und wird nach der definitiven Auswahl angepasst. Das Mobiliar und die Ausstattung der Küche sind bei einem vom Promotor vorgeschriebenen Lieferanten auszusuchen.

- Einheiten 1D und 2D : **3.500.00 € inkl. MwSt.**
- Einheiten 1A, 1B, 1C, 1E, 1F, 1G, 2A, 2B, 2C, 2E, 2F und 2G : **4.500.00 € inkl. MwSt.**
- Einheiten 3A, 3B, 3C, 3D und 3E **5.500.00 € inkl. MwSt.**

Der Verkaufspreis der Einheit beinhaltet eine normale Installation des Mobiliars und der Ausstattung. Für jede andere Art von Installation erhält der Käufer einen genauen Kostenvoranschlag.

## **15.4 Briefkasten**

### ***15.4.1 Zusammenliegende Briefkasten***

Briefkastenanlage im Gemeinschaftseingang des Erdgeschosses.  
Beschichtete Türen mit Schloss und Etikett.  
Modell und Farbe vom Architekten auszusuchen.  
Zentrale Aussparung mit integrierter Video-Gegensprechanlage.  
Mechanische Befestigung an der Mauer (unsichtbare Befestigung)

Betrifft: Private Einheiten - Etagen

### ***15.4.2 Individuelle Briefkasten***

Individuelle Briefkasten  
Türen aus Inox (Modell und Farbe noch zu genehmigen) mit Schloss und Etikett.  
Mechanische Befestigung an der Mauer (unsichtbare Befestigung)  
Betrifft: Private Einheiten - Erdgeschoss

### ***15.4.3 Übergroße Briefkasten - OPTION***

Briefkasten zum Erhalt von größeren Paketen mit einem maximalen Format von 20 cm Tiefe – 36 cm Länge – 11 cm Höhe

Gebürstetes Inox-Blech, Dicke 1,25 mm  
Abdichtungssystem Bodart & Gonay  
Qualitätsschloss mit 2 Schlüsseln  
Inneres Anti-Diebstahl-System

Der Aufpreis für einen überdimensionalen Briefkasten beläuft sich auf **1.500,00 € exkl. MwSt.**

## 16 TERRASSEN UND GÄNGE

### 16.1 Verkleidung

#### 16.1.1 Holz oder ähnliches Produkt

Struktur und Belag aus ITAUBA (exotisches Holz) oder ähnlichem Produkt (vom Architekten ausgewählt-)

Offene Anbringung

Natürliche Ausführung ohne Behandlung

Betrifft:

- Private Terrassen der Einheiten 1A (Hofseite), 1E, 1F, 1G, 2A (Hofseite), 2G (Seite Kugelgasse), 3A, 3B, 3E (Seite Kugelgasse)
- Gemeinschaftsgänge

#### 16.1.2 Plattenbelag auf Kies

Quadratische Terrassen-Platten für außen.

Anbringung auf Kiesbett mit offenen Fugen.

Grauer Farbton durch den Architekten auszuwählen.

Abfluss für Ablauf des Regenwassers

Betrifft:

- Private Terrassen der Einheiten 1A (Seite Malmedyer Str.), 1B, 1C, 1D, 2A (Seite Malmedyer Str.), 2B, 2C, 2D, 2E, 2F, 2G (Hofseite), 3C, 3D und 3E (Hofseite)
- Absatz Aufzug auf der 3. Etage

## 17 SCHLOSSERARBEITEN

### 17.1 Stahlgeländer

#### 17.1.1 Feststehendes Stahlgeländer

Geländer aus metallisierten, pulverbeschichteten Stahlelementen.

Umlaufende Stahlprofile und vertikale Zwischenprofile mit einem Abstand von höchstens 12 cm.

Untere zusätzliche horizontale Platte auf Höhe der Bodenplatte für die mechanische Fixierung.

Grauer Farbton durch den Architekten auszuwählen

Betrifft: Private Terrassen und Gemeinschaftsgänge

### **17.1.2 Zu öffnendes Stahlgeländer**

Geländer aus metallisierten, pulverbeschichteten Stahlelementen.  
Umlaufende Stahlprofile und vertikale Zwischenprofile mit einem Abstand von höchstens 12 cm.  
Untere zusätzliche horizontale Platte auf Höhe der Bodenplatte für mechanische Fixierung.  
Zu öffnender Teil ausgestattet mit einem doppelten Seitenscharnier.  
Grauer Farbton durch den Architekten auszuwählen.

Betrifft: Zugang zu den privaten Terrassen der Appartements 1A, 1G, 2A, 2G, 3A, 3B und 3E

### **17.1.3 Handlauf**

Handlauf bestehend aus seinem Rundrohr aus metallisiertem und pulverbeschichteten Stahl, mit Verschluss des Rohrs an den Enden.  
Grauer Farbton durch den Architekten auszuwählen.

Betrifft: Treppe der Gemeinschaftsräume

## **17.2 Trennwände der Terrassen**

Sichtschutz aus Milchglas.  
Farbton vom Architekten auszuwählen

Betrifft: Private Terrassen der Appartements 3A und 3B.

## **18 AUFZUG**

Elektrischer Aufzug innen/außen einer renommierten Marke (KONE, ASCELEC, usw.) mit allen Strom- und Telefonanschlüssen.

Kapazität: max. 8 Personen – max. 630 kg

Zugänglich für Rollstuhlfahrer.

Fertigstellung innen: Spiegel, Lichtdecke, Fertigstellung durch den Architekten auszuwählen.

Inbetriebnahme nach Vorschriften des Herstellers und allen geltenden Normen (Sicherheit, Brandschutz, usw.).

## **19 LÜFTUNG**

Betrifft: die privaten Einheiten der Etagen 1, 2 und 3.

Das Vorgehene Lüftungssystem ist aus der Kategorie C.

Der Käufer kann ebenfalls ein Lüftungssystem mit Wärmerückgewinnung der Kategorie D wählen. Dieses Lüftungssystem ist optional angeboten und zieht die Berechnung eines Mehrpreises nach sich, der auf Anfrage des Käufers, von Fall zu Fall, je nach Ausrichtung und Größe der Wohnung berechnet wird.

### **19.1 Lüftungssystem Kategorie C**

Alle innenliegenden feuchten Räume (Badezimmer, WC, ...) sind an eine mechanische Entlüftung angeschlossen.

Die nicht innenliegenden Räume (Wohnbereich, Schlafzimmer, usw.) sind mit manuell einstellbaren Lufteinlässen in den Fensterrahmen ausgestattet.

Die Länge der Lufteinlässe ist an das Volumen der zu belüftenden Räume angepasst.

Die Wäschetrockner können nicht an die Lüftung angeschlossen werden und müssen also Kondensationstrockner sein.

Die Dunstabzugshauben der Küchen können an einen Luftabzug nach draußen angeschlossen werden, aber es ist, aus thermischen Gründen, geraten einen Recycling-Dunstabzug vorzusehen.

Die Leitungsrohre sind dazu bestimmt schlechte Luft zu Entsorgen. Die Lüftungsöffnungen und -rohre werden in Koordination mit den anderen Techniken angebracht.

Alle eventuellen Durchbrüche der Wände, Mauern oder Decken werden nach den Regeln der Kunst durchgeführt und respektieren die Brandschutzvorschriften.

Weißer Lüftungsgitter.

### **19.2 Lüftungssystem Kategorie D (Kontrollierte mechanische Be- und Entlüftung mit Wärmerückgewinnung) - OPTION**

Das Lüftungssystem der Kategorie D hat als Ziel die, je nach Nutzung und Aktivität, benötigte frische hygienische Luft anzuführen. Um den Energieverbrauch der Installation zu optimieren wird die neu zugeführte Luft durch die entzogene verbrauchte Luft, mit Hilfe eines Wechslers, erwärmt.

Das System wird nach den aktuellen nationalen und europäischen Normen und in Berücksichtigung der Vorschriften des Brandschutzes eingebaut.

Beschreibung der verschiedenen Elemente des Lüftungssystems:

- Leistungsstarke Wärmerückgewinnung
- Filter
- Zentrifugale Ventilatoren mit elektronischem Motor mit leistungsstarkem Strom
- Integrierte Regulierung mit der Möglichkeit 3 Stufen der Ventilation (langsam, normal, schnell) sowie Laufzeiträume einzustellen.

Für alle privaten Einheiten wird eine individuelle und autonome Installation, in einem dafür vom Architekten vorgesehenen und in den Plänen eingezeichneten Raum, getätigt.

**NB:** für diese Art von Lüftung müssen die Dunstabzugshauben mit Recycling sein (es gibt keinen Anschluss nach draußen).

### **19.2.1 Lüftungsrohre**

Die Lüftungsrohre sind im Beschriebenen System vorgesehen um frische Luft zuzuführen und verbrauchte Luft zu entsorgen. Die Lüftungsöffnungen und -rohre werden in Koordination mit den anderen Techniken angebracht.

Die Leitungsrohre sind in die Abhangdecken integriert (außer im Abstellraum).

### **19.2.2 Lüftungsöffnungen**

Die Ausrichtungen der Eingänge und Ausgänge der Luft im Raum und die Auswahl der Öffnungen wird so angebracht, dass die genutzten Räume optimal durch den Luftzug durchzogen werden.  
Weiße Lüftungsgitter.

## **20 AUßENANLAGEN UND PARKPLÄTZE**

### **20.1 Außenverkleidung**

#### **20.1.1 Betonpflastersteine - Klinker**

Rechteckige, glatte Betonpflastersteine in den Bereichen für Fußgänger und Autos.  
Widerstandsfähigkeit für mittelschweren Verkehr  
Verlegebett wasserdurchlässig  
Farbe Grau anthrazit

Betrifft: Erdgeschoss: nach Plänen

### **20.2 Außentreppe**

Verkleidung der Stufen und Zwischenstufen in Blaustein.

Betrifft: Außenzugang für Fußgänger

### **20.3 Innenparkplätze**

#### **20.3.1 Markierung auf dem Boden**

Markierung der Innenparkplätze mit Spezialfarbe auf dem glatten Betonboden.  
Weiße Farbe.

#### **20.3.2 Parkplatznummerierung**

Wandplaketten in starrem PVC mit aufgeklebten Nummern an der Mauer angebracht.  
Modell und Farbton durch den Architekten zu bestimmen.

### **20.4 Fahrradständer**

Fahrradständer aus galvanisiertem Metall bestehend aus horizontalen Balken auf dem Boden und ausgestattet mit geschlossenen (für Fahrradschlösser) Stützbogen für den Vorderreifen für 19 Fahrräder.

Maueranbringung.

## **20.5 Lokal für Müllcontainer**

Ein Lokal mit Müllcontainer wird für die Käufer zur Verfügung gestellt. Die Container sind durch die Miteigentümergeinschaft zu besorgen.

# **21 REINIGUNG**

Vor der Abnahme jeder Einheit in Sonder- oder Gemeinschaftseigentum wird die Baustelle gereinigt, um die Räumlichkeit in ausreichend sauberem Zustand zu übergeben.

- Fegen
- Entstauben
- Entfernen klebender Reste (Gips, Mörtel, Silikon, usw.)
- Bürsten des sichtbaren Mauerwerks

# **22 BESONDERHEITEN**

## **22.1 Vorgesehene Leistungen**

Für diejenigen Käufer, die innerhalb von 30 Tagen nach schriftlicher Kontaktnahme durch den Bauträger keine Anmerkungen machen in Bezug auf die ausgewählten Bau- und Werkstoffe, die geändert werden können, werden die Arbeiten mit den durch den Bauträger ausgewählten Ausrüstungen durchgeführt, dessen Budget oben angegeben wurde.

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

## **22.2 Ausgeschlossene Unternehmen**

Kein anderes Unternehmen, als das vom Bauträger zitierte, hat das Recht, ohne Erlaubnis des Bauträgers Arbeiten auf der Baustelle zu verrichten.

## **22.3 Vertrag**

Vorliegende Beschreibung ist Teil des Bauvertrags, der zwischen dem Bauträger und dem Käufer abgeschlossen wird.

Alle Änderungen am Baukörper und allen zusätzlichen Arbeiten, die unter den vorstehenden Bedingungen angenommen werden, müssen getrennt spezifiziert werden, und zwar spätestens 40 Werktage vor der Durchführung dieser Arbeiten.

## **22.4 Maßangaben in den Plänen**

Die Maße in den Plänen sind Abmessungen zwischen Rohbaumauern. Eine eventuelle Differenz zwischen den angegebenen Maßen und den nach Abschluss der Arbeiten errechneten Maßen kann nicht zu Beanstandungen führen.

## **22.5 Garantien**

Eine gesetzliche Garantie wird vom Bauträger für die einzelnen Arbeiten gegeben.

## **22.6 Vereinbarungen**

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

## **22.7 Technische Änderungen**

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

Weiswampach, den .

Für den Bauträger, ELSEN et FILS S.A.  
Herr Richard ELSEN  
Delegierter Verwalter

---

Für das Architektenbüro, CRAHAY & JAMAIGNE S.C.R.L.  
Herr Jean-François CRAHAY  
Architekt

---

Für den Verkäufer, PIERRE & NATURE LUXEMBOURG S.A.  
Herr Jean-Pierre TRINON  
Generaldirektor

---