

Lastenheft

Garden Offices Weiswampach

Zusammenfassung für Käufer



ARCHITEKT

crahay & jamaigne

BAUFIRMA



INHALTSVERZEICHNIS

1	KONTAKTE.....	6
2	ALLGEMEINES.....	7
2.1	VERWALTUNG	7
2.2	ANSCHLÜSSE	7
2.3	ABZUG ODER ÄNDERUNG VON POSTEN.....	7
3	LAGE UND BESCHREIBUNG DES PROJEKTES.....	8
4	ENERGIEZERTIFIKAT.....	9
5	STATIK.....	9
6	VERKAUF UND VERTRAG	9
7	VERWALTUNG	10
8	ROHBAU.....	10
8.1	EINPFLANZUNG	10
8.2	AUSSCHACHTUNG	10
8.3	FUNDAMENTE.....	11
8.4	ABDICHTUNGSARBEITEN	11
8.5	ENTWÄSSERUNG.....	11
8.6	LEERROHRE FÜR VERSORGUNG.....	11
8.7	BELÜFTUNG DER UNTERIRDISCHEN RÄUME	11
9	AUFBAU DER DECKEN.....	11
9.1	BETONDECKEN.....	11
9.2	BETONTREPPE	11
9.3	DÄMMUNG	12
9.4	BODENBELÄGE.....	12
9.5	FERTIGSTELLUNG DER DECKEN.....	13
10	AUFBAU DER WÄNDE	14
10.1	AUßENWÄNDE GEGEN ERDREICH	14
10.2	AUßENWÄNDE ÜBER ERDREICH.....	14
10.3	INNENMAUERN	15
10.4	FERTIGSTELLUNG DER MAUERN.....	15
10.5	TÜRSCHWELLEN UND FENSTERBÄNKE	16
11	AUFBAU DES DACHES	17
11.1	FLACHDACH.....	17
11.2	FERTIGSTELLUNG DES DACHES UND ZUBEHÖR	17
12	AUßENSCHREINERARBEITEN.....	17
12.1	FENSTER	17
12.2	VERTIKALE ELEKTRISCHE AUßENROLLOS	18
12.3	OPTION - VERTIKALE ELEKTRISCHE AUßENROLLOS.....	18
12.4	GARAGENTOR.....	18
12.5	BESCHLÄGE.....	19

13 HEIZUNG	19
13.1 HEIZUNGSSYSTEM.....	19
13.2 WÄRMEÜBERTRAGUNG.....	19
13.3 TEMPERATUREN	19
13.4 THERMOSTAT	19
13.5 VERSCHIEDENES.....	19
13.6 OPTION – AUFFRISCHUNG	19
14 SANITÄREINRICHTUNGEN.....	20
14.1 WASSERVERTEILUNG	20
14.2 SANITÄRGERÄTE	20
14.3 ZU- UND ABFLÜSSE	21
15 STROM.....	21
15.1 VERROHRUNG	21
15.2 PRIVATEINHEITEN.....	21
15.3 GEMEINSCHAFTSRÄUME	22
15.4 SICHERHEITSGERÄTE	23
15.5 VIDEO-GEGENSPRECHANLAGE.....	24
15.6 PHOTOVOLTAIKMODULE.....	25
15.7 VERSCHIEDENES.....	25
16 INNENSCHREINERARBEITEN	25
16.1 BRANDSCHUTZTÜREN.....	25
16.2 INNENTÜREN.....	26
16.3 VORGEFERTIGTES GLASENSEMBLE	26
16.4 PANIKSYSTEM.....	26
16.5 FAHNENSCHILDER	26
16.6 EINFASSUNG FÜR SPRECHANLAGE UND BRIEFKASTENGRUPPE	26
16.7 PRIVATEINGANG DER GESCHÄFTSFLÄCHEN UND BÜROS IM ERDGESCHOSS	27
16.8 OPTION - KÜCHEN.....	27
17 TERRASSEN	27
17.1 BODENBELAG DER TERRASSEN.....	27
18 SCHLOSSERARBEITEN	27
18.1 FESTES STAHLGELÄNDER - TYP 1	27
18.2 FESTES STAHLGELÄNDER - TYP 2	28
18.3 GELÄNDER AUS GLAS.....	28
18.4 SCHLEUSE.....	28
18.5 FAHRRADSTÄNDER AUßEN	28
18.6 HANDLAUF.....	28
18.7 LEITER	28
18.8 PARKPLATZSCHILDER.....	29
19 ANSTRICHARBEITEN.....	29
19.1 ANSTRICH DER STÜTZEN	29
19.2 PARKPLATZMARKIERUNG	29

20 AUFZUG	29
21 BELÜFTUNG	29
21.1 BELÜFTUNGSSYSTEM KATEGORIE D.....	29
21.2 AKUSTISCHE VORSICHTSMAßNAHMEN	30
21.3 LÜFTUNGSROHRE	30
22 AUßENANLAGE	31
22.1 BETONELEMENTE	31
22.2 BEPFLANZUNG	31
23 REINIGUNG	32
24 BESONDERHEITEN	32
24.1 VORGESEHENE LEISTUNGEN	32
24.2 BESTIMMTE UNTERNEHMEN.....	32
24.3 VERTRAG	32
24.4 MAßANGABEN	32
24.5 GARANTIEEN	33
24.6 VEREINBARUNGEN	33
24.7 TECHNISCHE ÄNDERUNGEN.....	33
24.8 ZUGANG ZUR BAUSTELLE	33

1 KONTAKTE

INFORMATION UND VERKAUF:



Adresse:

**PIERRE & NATURE
LUXEMBOURG 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

BAUUNTERNEHMEN:



Adresse:

ELSEN-BAU SàRL
2, Am Hock
L-9991 WEISWAMPACH

Kontakt:

Herr Michael ELSÉN
Tel.: +352 27 000 240 600
E-Mail: michael@elsenag.com
www.elsenag.com

Öffnungszeiten: Montag-Freitag: 8.00-12.00 Uhr und 13.00-17.00 Uhr

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
www.crahayjamaigne.com

Öffnungszeiten: Montag-Freitag: 8.00-12.00 Uhr und 13.00-16.00 Uhr

SUBUNTERNEHMER:

Zu bestimmen.

2 ALLGEMEINES

2.1 Verwaltung

Das vorliegende Dokument wurde speziell für die Käufer geschrieben. Es dient zur kurzen Beschreibung der Lieferung und Installation der verschiedenen Elemente, welche während der Bauarbeiten am Gebäude genutzt werden.

Der Architekt und der Promotor behalten sich das Recht vor verschiedene Elemente während der Bauarbeiten anzupassen, falls dies im generellen Interesse liegt und die Qualität, nach Abänderung, mindestens der vorher in diesem Dokument beschriebenen Qualität entspricht.

Wir möchten darauf hinweisen, dass im Falle von Widersprüchlichkeiten, die Ausführungspläne des Architekten und des Ingenieurs, sowie die geltenden Regelungen (Brandschutz, nationale und Gemeindevorschriften, usw.) und das Wohnungsbauamt 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 Anschlüsse

Die Leitungen, Geräte und Zähler, die im Besitz der Verteilergesellschaften sind, sind nicht im Verkauf inbegriffen.

Die generellen Installations- und Anschlusskosten des Gebäudes an die öffentlichen Netze sind nicht inbegriffen. Für diese Kosten (Wasser, Strom, Telefon, Kanalisation usw.) bedarf es einen Kostenvoranschlag und sie werden dem Käufer prorata der Anzahl Einheiten berechnet. Zur Information, diese Anschlusskosten belaufen sich auf **+/- 3.000 € ohne MwSt.** pro Einheit. Es handelt sich um eine nicht vertragliche Schätzung, basierend auf vorhergehenden Projekten, welche jederzeit mit den Marktpreisen angepasst werden kann.

Die Abonnement- und Anschlusskosten der privaten Einheiten und Gemeinschaftsteile für Telefon, Fernsehen, Wasser, und Strom sind zu Lasten des Käufers oder der Miteigentümergeinschaft, zusätzlich zum Verkaufspreis, welcher im Verkaufsvertrag angegeben ist.

2.3 Abzug oder Änderung von Posten

Im Falle einer Änderung einer der Posten, welche Bestandteil dieses Lastenhefts sind, auf Anfrage des Käufers, erhält der Käufer im Vorfeld einen genauen Kostenvoranschlag vom Promotor zur Bestätigung.

Im Falle des Abzugs eines Postens, nach Absprache mit dem Promotor, bleiben 15% des für diesen Posten vorgesehenen Betrags ohne MwSt. an den Promotor zu zahlen. Dies liegt daran, dass der Unternehmer und seine Subunternehmer von Angeboten profitieren, wenn Sie in allen Einheiten einer Residenz arbeiten.

3 LAGE UND BESCHREIBUNG DES PROJEKTES

Lage: 1A rue Hasselt in L-9944 Beiler, Weiswampach.

Katastrernummer: Sektion A Beiler, « Duarrefstrooss » – Parzelle 68/1409 + 68/1425.

Baugenehmigung:

Baugenehmigung Nr. 16/2017, ausgestellt am 24. April 2017 durch die Gemeindeverwaltung Weiswampach.

Geänderte Baugenehmigung Nr. 13/2018, ausgestellt am 24. April 2018 durch die Gemeindeverwaltung Weiswampach

Straßenbaugenehmigung: Straßenbaugenehmigung Nr. 2605-17-01, ausgestellt am 7. November 2017 durch die Verwaltung für Tiefbau (Administration des ponts et chaussées).

Genehmigung des Umweltministeriums und der ITM (Inspection du Travail et des Mines): Genehmigung Nr. 3/2017/0202/155, ausgestellt am 14. Dezember 2017 durch das Ministerium für Arbeit, Beschäftigung sowie für soziale und solidarische Wirtschaft.

Zusammensetzung des Gebäudes: es besteht aus einem Untergeschoss, einem Erdgeschoss und drei Etagen.

➤ **UNTERGESCHOSS:**

- 24 Innenparkplätze für Autos;
- 2 geschlossene Autogaragen, davon 1 Doppelgarage;
- 6 private Kellerräume;
- Technik-, Unterhalts-, Mülltonnen- und Zählerräume.

➤ **ERDGESCHOSS:**

- 1 Gemeindesaal, betrieben und verwaltet durch die Gemeindeverwaltung Weiswampach;
- 3 Geschäftsräume/Büros;
- 9 private Außenparkplätze;
- 7 Besucher- und Kundenparkplätze außen sowie 1 Außenparkplatz für Personen mit eingeschränkter Mobilität.

➤ **1. ETAGE:**

- 7 zusammenfügbare Büros;
- 1 Lagerraum;
- Gemeinschaftliche Sanitäreinrichtungen.

➤ **2. ETAGE:**

- 7 zusammenfügbare Büros;
- 1 Lagerraum;
- Gemeinschaftliche Sanitäreinrichtungen.

➤ **3. ETAGE:**

- 8 Büros;

- 1 Lagerraum;
- Gemeinschaftliche Sanitäreinrichtungen.

4 ENERGIEZERTIFIKAT

Die Machbarkeitsstudien wurden der Gesellschaft **Ureprom S.A.** anvertraut.

Auf Basis einer Studie der Baugenehmigungsdokumente wird das Gebäude der Klasse A-B-A entsprechen.

Die Referenzen des Energiezertifikat sind die folgenden: N° P.20170329.9944.-a.B ausgestellt am 29. März 2017.

Kontaktangaben:

Ureprom S.A.
Ansprechperson: Herr Thomas HAUSMAN
Rue Jean-Baptiste Determe 27
L-9647 Sonlez
Tel.: +352 26 95 06 02

5 STATIK

Eine komplette Studie bezüglich der Stabilität 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 **Bureau d'études SML**. erstellt.

Kontaktangaben:

Bureau d'études SML sàrl.
Ansprechperson: Herr Thomas LACASSE
Op Der Schmett 3
L-9964 Huldange
Tel.: +352 26 90 92

6 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 folgendes:

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

Die Käufer werden zeitig informiert, sodass Sie die folgenden Fertigstellungen früh genug auswählen können:

- Strominstallation;
- Anbringung der Heizkörper;
- Innenschreinerarbeiten;
- Bodenbeläge.

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

7 VERWALTUNG

In dem Monat vor der provisorischen Abnahme der ersten privaten Einheit, organisiert der Promotor eine außergewöhnliche Generalversammlung der Miteigentümergeinschaft. Bei diesem Anlass bestimmt die Versammlung einen Verwalter für die Organisation des Gebäudeunterhalts.

Der Verwalter regelt die Gemeinschaftskosten zu Lasten der Miteigentümer, proportional zum jeweiligen Tausendstelanteil des Besitzes an den Gemeinschaftsteilen.

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

8 ROHBAU

8.1 Einpflanzung

- Einpflanzung des Gebäudes und eventuelle Anbauten vom Landvermesser.
- Kennzeichnung der Referenzwerte.

8.2 Ausschachtung

- Provisorische oder definitive Abstützung, Verstärkung usw., je nach Notwendigkeit.
- Nötige Ausschachtungen und Grabungen bis zu den vom Architekten und Ingenieur vorgesehenen Höhen.
- Abtragung der Muttererde und des Aushubs.
- Entsorgung des überschüssigen Erdreichs.
- Kontinuierliche Trockenlegung der Ausgrabungen während der Ausführung der Fundamentarbeiten.
- Stützung der Böschung, je nach Notwendigkeit.
- Nivellieren der Außenanlage.

8.3 Fundamente

- Überprüfung der Tragfähigkeit des Bodens.
- Anbringung der Erdschleife.
- Betonfundamente und Bodenplatten aus Stahlbeton, gemäß den Stabilitätsvorschriften.

8.4 Abdichtungsarbeiten

- Sperre gegen aufsteigende Feuchtigkeit: Abdichtungsmembrane Typ DIBA oder ähnliches.
- Schutzvorrichtung des Mauerwerks gegen Erdreich.
- Dränrohr am Fuß der Mauer.

8.5 Entwässerung

- PVC-Kanal und Kanalanschlussrohre.
- Rohrhülsen und Kanäle für die Anschlüsse.
- Erdverlegte Kanalisation.
- Einfache Kontrollschächte.
- Hebepumpe.
- Abfluss.
- Entwässerungsrinne innen und außen.
- Regenwasserzisterne mit 20.000l Fassungsvermögen.
- Kontrollschacht mit Filter.
- Gewitterauffangbecken.

8.6 Leerrohre für Versorgung

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

8.7 Belüftung der unterirdischen Räume

- Belüftung der Kellerräume
- Eingemauerte PVC-Rohre mit den Mauern bündig abgeschnitten.
- Trennung RF laut Vorschriften

9 AUFBAU DER DECKEN

9.1 Betondecken

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

9.2 Betontreppe

Vor Ort gegossene Treppe (je nach Stabilität).

9.3 Dämmung

9.3.1 *Wärmedämmung*

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

Betrifft: Gemeinschaftsbereiche, Büros und Geschäftsflächen, nach Plan.

9.3.2 *Schalldämmung*

Anbringen einer Matte im Estrich, welche eine akustische Dämmung gegen Trittschall ermöglicht.

Betrifft : Büros und Geschäftsflächen, nach Plan.

9.3.3 *Verlegestrich*

Geglätteter Verlegestrich, Dicke: 70 mm.

Betrifft: Gemeinschaftsbereiche, Büros und Geschäftsflächen, nach Plan.

9.3.4 *Gefällestrich*

Geglätteter Gefällestrich, Dicke: variabel.

Betrifft: Private Terrassen und Gemeinschaftsbereiche, nach Plan.

9.4 Bodenbeläge

9.4.1 *Privateinheit*

➤ Fliesen

Die Bodenbeläge werden beim vom Promotor angegebenen Lieferanten ausgesucht.

Dieser Posten beinhaltet einen Lieferpreis (öffentlicher Verkaufspreis ohne MwSt.) von **35,00 €/m²** für die Bodenfliesen und **8,50 €/lfm** für die Fußleisten.

Der Verkaufspreis der Einheit beinhaltet eine normale Verlegung eines Fliesentyps, Dimensionen 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 präzisen Kostenvoranschlag zur Genehmigung.

Betrifft: Büros und Geschäftsflächen, nach Plan.

➤ **OPTION – Doppelboden**

Die Platzierung eines Doppelbodens wird den Käufern der Büros auf den Etagen optional angeboten. Hierbei handelt es sich um einen Boden aus einzelnen herausnehmbaren Elementen. Dies ermöglicht die Installation der fachlichen Netzwerke auf dem Estrich und somit bleiben diese einfach und schnell zugänglich.

Auf Anfrage erhalten die Käufer einen präzisen Kostenvoranschlag.

9.4.2 Gemeinschaftsräume

➤ **Geglätteter Beton**

Betrifft: Untergeschoss, nach Plan.

➤ **Fliesen 60 x 60 cm**, vom Architekten zu bestimmen.

Betrifft: Gemeinschaftsräume und Treppen, nach Plan.

➤ **Eingelassene Fußmatte**

Betrifft: Haupteingang, nach Plan.

➤ **Bodenplatten für den Außenbereich von 40 x 40 cm**, vom Architekten zu bestimmen.

Betrifft: Terrassen und Gemeinschaftsgänge, nach Plan.

9.5 Fertigstellung der Decken

9.5.1 Privateinheiten

➤ **Abhangdecken**

Hängende Trägerstruktur in Weiß, versehen mit einer Einkerbung um eine verstellbare Aufhängung zu ermöglichen. Weiße Akustikplatten aus Mineralwolle, Dimension 60 x 60 cm.

Ungefähre lichte Höhe der Abhangdecken: 260 cm.

Betrifft: Büros und Geschäftsflächen, gemeinschaftliche Flure und Sanitäreinrichtungen, nach Plan.

9.5.2 Gemeinschaftsräume

➤ **Gipsputz und Anstrich**

Gipsdecke mit glatter Oberfläche und Anstrich, Farbton vom Architekten zu bestimmen.

Betrifft: gemeinschaftliche Flure und Treppen, nach Plan.

➤ **Abhangdecken**

Hängende Trägerstruktur in Weiß, versehen mit einer Einkerbung um eine verstellbare Aufhängung zu ermöglichen. Weiße Akustikplatten aus Mineralwolle, Dimension 60 x 60 cm.

Ungefähre lichte Höhe der Abhangdecken: 260 cm.

Betrifft: gemeinschaftliche Flure und Sanitäreinrichtungen, nach Plan.

➤ **Beton**

Sichtbeton

Betrifft: Untergeschoss.

10 AUFBAU DER WÄNDE

10.1 Außenwände gegen Erdreich

Betonblocksteine (Fugenglattstrich beim Mauern für eine saubere Fertigstellung) oder Betonwände (je nach Stabilität).

10.2 Außenwände über Erdreich

10.2.1 *Mauerwerk*

Betonblocksteine 19 oder 14 cm, Betonwände oder Schalsteine, je nach Stabilitätsstudie.

10.2.2 *Isolierendes Mauerwerk*

Die erste Lage des Mauerwerk im Erdgeschoss, die Attika sowie die Auflage für die Fensterrahmen sind in einem dämmenden Block vorgesehen (Porenbeton mit hoher Druckfestigkeit).

10.2.3 *Wärmedämmung*

Die Zusammensetzung und die Dicke der Isolierung für die Außenmauern sind so angepasst, dass sie den Anforderungen des Energiezertifikats gerecht werden.

Betrifft: Außenmauern.

10.2.4 *Fassadenverkleidung*

➤ **Fassadenverkleidung in Schiefer**, rechteckiges Format, eben, einheitliche Farbe und kantig

Betrifft: nach Plan.

➤ **Durchbrochene Holzverkleidung**

Betrifft: nach Plan.

➤ **Dekorplatten**

Betrifft: nach Plan.

➤ **Sichtbeton**

Betrifft: nach Plan.

10.3 Innenmauern

10.3.1 *Tragende Innenmauern*

Betonblocksteine von mindestens 39/19/14 cm (Dicke je nach Stabilität).
Fugenglattstrich der sichtbaren Mauern der Garagen und Kellerräumen beim Mauern.

10.3.2 *Trennmauern zwischen den Einheiten*

Doppelte Mauern aus Blocksteinen (oder Gips je nach Stabilität) mit einer Dicke von 9 + 9 cm und 4 cm Steinwollisolierung in den Hohlräumen, nach Plan.

10.3.3 *Nicht tragende Trennwände*

Die nicht tragenden, leichten Trennwände aus Gipsplatten werden mit Hilfe einer Konstruktion aus verzinktem Stahl, welche auf dem Boden und an der Decker fixiert wird, befestigt. Die Trennwände sind bereit für den Anstreicher.

Kein schweres Element (wie z.B. ein Bildschirm) kann ohne Verstärkung der Trennwand befestigt werden. Auf Anfrage erhalten die Käufer einen präzisen Kostenvoranschlag für die Verstärkung der Trennwände, auf letztere wird in diesem Schreiben hingewiesen.

10.3.4 *Trennwände Sanitäreinrichtungen*

- Laminierte Platten ausgestattet mit einem integrierten Deckanstrich auf jeder Seite;
- Oberfläche matt, rau und geruchsneutral;
- Vom Boden bis zur Decke;
- Die Türen werden aus der gleichen Platte gefertigt;
- Türklinken aus Nylon oder Inox.

10.4 Fertigstellung der Mauern

10.4.1 *Privateinheiten*

➤ **Sichtbeton**

Betrifft: private Kellerräume.

➤ **Gipsputz**

Gipsputz geglättet und bereit für den Anstreicher (Spachteln und Abschleifen, Auftragen von TASSO, Anbringung einer Grundierung und Farbe zu Lasten des Käufers).

Betrifft: Büros und Geschäftsflächen (Betonmauern, nach Plan).

➤ **OPTION – TASSO + Anstrich**

Ein TASSO und die Anbringung von 2 Farbschichten auf den Mauern werden den Käufern optional angeboten.

Auf Anfrage erhalten die Käufer einen präzisen Kostenvoranschlag.

Betrifft: Büros und Geschäftsflächen.

10.4.2 Gemeinschaftliche Bereiche

➤ **Sichtbeton**

Betrifft: Untergeschoss, geschlossene Treppen, Zähler- und Technikräume und Mülltonnen-Raum.

➤ **Anstrich**

Gipsputz geglättet und Anstrich, Farbton vom Architekten zu bestimmen.

Betrifft: Untergeschoss, gemeinschaftliche Flure, Treppen und Türen.

➤ **Gipsputz, TASSO und Anstrich**

Gipsputz geglättet und Anbringung eines TASSO und eines Anstrichs, Farbton vom Architekten zu bestimmen.

Betrifft: gemeinschaftliche Flure, nach Plan.

➤ **Wandfliesen**

Die Wandfliesen sind in den Räumen der Sanitäreinrichtungen vom Boden bis zur Decke vorgesehen. Die Dimensionen und der Ton sind vom Architekten zu bestimmen.

Betrifft: Sanitäreinrichtungen, nach Plan.

10.5 Türschwellen und Fensterbänke

- Türen im Erdgeschoss: kleiner Granit.
- Schwellen der Fenster mit einer Brüstungsmauer und der Terrassenfenster, in Außenverkleidung aus Schiefer oder Holz: Aluminium.
- Innenfensterbänke: Stein Typ Perlato Appia.

11 AUFBAU DES DACHES

11.1 Flachdach

11.1.1 *Betondecken*

Vor Ort gegossene Decken, Fertigelemente je nach Stabilität, einschließlich Gefällestrich.

11.1.2 *Isolation*

Die Zusammensetzung, Dicke und Typ der Isolierung ist so angepasst, dass sie den Anforderungen des Energiezertifikats gerecht werden.

11.1.3 *Abdichtungsbahn*

Verschweißte Dichtungsbahnen.

11.2 Fertigstellung des Daches und Zubehör

- Dachausgänge für Lüftung, Belüftung, usw.
- Rauchabzug.
- Randanschlüsse aus Aluminium.
- Dichtungsblech in Zink.
- Ablaufrohr in PVC und in Zink.

12 AUßENSCHREINERARBEITEN

12.1 Fenster

12.1.1 *Fenster aus Aluminium*

Fensterprofil aus Aluminium, ausgestattet mit einer Doppel- oder Dreifachverglasung, den Anforderungen des Energiezertifikats entsprechend.

- Dünnes Profil.
- Farbton Grau beidseitig.

Automatischer Türschließer, elektrischer Türöffner und vertikaler, runder Griff aus Inox für die Haupteingangstür des Gebäudes.

Betrifft: Eingangstür der Geschäftsflächen/Büros im Erdgeschoss und die Türen in den Gemeinschaftsbereichen, nach Plan.

12.1.2 Fensterprofil PVC

Fensterprofil aus PVC mit einem wasserabweisenden Profil und ausgestattet mit einer isolierenden Doppel- oder Dreifachverglasung, den Anforderungen des Energiezertifikats entsprechend.

Außenfarbe: Grau oder Schwarz, Farbton vom Architekten zu bestimmen
Innenfarbe: Weiß

Öffnungsrichtung nach Plan: Eingangstür, Drehkippteile und Fixelemente.

Auf ausdrücklicher Anfrage des Ankäufers für alle anderen Fensterprofile (Schiebefenster,...) erhält dieser einen präzisen Kostenvoranschlag zwecks Zustimmung.

Betrifft: Büros und/oder Geschäftsflächen, nach Plan.

12.2 Vertikale elektrische Außenrollos

Die vertikalen elektrischen Rollos (Typ Screen) werden für alle Fenster der Süd-Fassade vorgesehen.

Betrifft: Fensterrahmen Süd-Fassade.

An breiten Rahmen, können mehrere Rollos nebeneinander eingebaut werden:

- Vertikal ausrollbares Rollo.
- Quadratische Kassette mit vertikalen Schienen, Farbton idem Fensterrahmen.
- Sonnentuch: mikro-perforiert, 90% Lichtundurchlässigkeit, Farbton idem Fensterrahmen.
- Bedienung durch Sonnendetektoren und Innenschalter.

12.3 OPTION - Vertikale elektrische Außenrollos

Die vertikalen elektrischen Rollos (Typ Screen) werden den Käufern für die übrigen Fassaden optional angeboten.

Die Option ist auf allen Fenstern möglich.

An breiten Rahmen, können mehrere Rollos nebeneinander eingebaut werden:

- Vertikal ausrollbares Rollo.
- Quadratische Kassette mit vertikalen Schienen, Farbton idem Fensterrahmen.
- Sonnentuch: mikro-perforiert, 90% Lichtundurchlässigkeit, Farbton idem Fensterrahmen.
- Bedienung durch Sonnendetektoren und Innenschalter.

Auf Anfrage erhalten die Käufer einen präzisen Kostenvoranschlag.

12.4 Garagentor

- Isoliertes Sektionaltor mit glatten, grauen Aluminiumplatten, Grauton vom Architekten auszuwählen.
- Elektrisches Öffnungssystem mit Fernbedienung (1 Fernbedienung pro Innenparkplatz) und mit Ausweisleser.
- Sicherheitssystem Anti-Anhebung / Anti-Einbruch.
- Zeitsystem mit automatischer Schließung.
- Manuelle Entriegelung von innen.

12.5 Beschläge

Beschläge aufeinander abgestimmt, im Farbton der Rahmen.

13 HEIZUNG

13.1 Heizungssystem

Die Wärmeproduktion wird durch eine kollektive Pelletheizung gewährleistet.

Die Heizung und der Silo werden in dem hiavor vorgesehenen Technikraum im Untergeschoss platziert.

13.2 Wärmeübertragung

Die Verteilung der Wärme wird durch weißlackierte Plattenheizkörper, ausgestattet mit einer seitlichen und oberen Bekleidung, gewährleistet. Sie sind mit einem Thermostat ausgestattet.

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

13.3 Temperaturen

Bei einer Mindestaußentemperatur von -12°C wird eine theoretische Mindestsolltemperatur in den verschiedenen Räumen von 22°C gewährleistet.

13.4 Thermostat

In jeder Einheit wird ein Raumthermostat vorgesehen. Möglichkeit der direkten Temperaturregelung und zeitlichen Programmierung.

13.5 Verschiedenes

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

13.6 OPTION – Auffrischung

Eine Klimaanlage wird den Käufern optional angeboten. Die Auffrischung wird mittels Kassetten in der Decke und/oder Wand gesteuert.

Das Aggregat wird auf dem Dach platziert.

Auf Anfrage erhalten die Käufer mehr Informationen und einen präzisen Kostenvoranschlag..

14 SANITÄREINRICHTUNGEN

14.1 Wasserverteilung

Anschlussleitung an den Regenwassertank ist ausschließlich für die gemeinschaftliche und private WC-Spülung der Geschäftsflächen und Büros im Erdgeschoss vorgesehen (ohne Wasserzähler).

14.1.1 *Privateinheiten*

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

Die Warmwasserherstellung geschieht individuell. Die Installation eines Wasserheizgerätes ist zu Lasten des Käufers.

14.1.2 *Gemeinschaftsräume*

Die Warmwasserherstellung für den Unterhaltsraum ist durch ein elektrisches Wasserheizgerät mit einer Kapazität von 10 Litern gewährleistet. Die Warmwasserherstellung im Unterhaltsraum dient ausschließlich der Reinigung der Gemeinschaftsräume.

Die gemeinschaftlichen Sanitäranlage werden nicht mit warmen Wasser beliefert.

14.2 Sanitärgeräte

14.2.1 *Privateinheiten*

Das Budget der sanitären Einrichtungen für die Geschäftsflächen und Büros im Erdgeschoss beinhaltet ein Hänge-WC und ein Waschbecken.

Die Sanitärgeräte werden bei dem vom Promotor bestimmten Lieferanten ausgewählt.

Für jegliche Budgetüberschreitung erhalten die Käufer vorab einen präzisen Kostenvoranschlag zur Zustimmung.

Betrifft: Büro und Geschäftsflächen im Erdgeschoss, nach Plan.

14.2.2 *Gemeinschaftsräume*

Platzierung eines Müllschluckers im Unterhaltsraum, ausschließlich vorgesehen für die Säuberung der Gemeinschaftsräume.

Ebenfalls vorgesehen sind die auf dem Plan aufgezeichneten Sanitärgeräte sowie folgendes Zubehör: elektrischer Händetrockner, Spiegel, Papierhalter.

14.3 Zu- und Abflüsse

Nach Bedarf sind folgende Anschlussleitungen vorgesehen:

- Spülmaschine;
- Küchenspüle.

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

15 STROM

15.1 Verrohrung

Installation unter Putz oder unter Estrich, außer in den Kellerräumen, Garagen im Untergeschoss und in den technischen Räumen.

15.2 Privateinheiten

Sicherungskasten mit verschließbarer Tür.

Die Position der Steckdosen und Schaltern wird vor der Montage durch die Käufer zusammen mit dem Promotor bestimmt.

Dieser Posten beinhaltet:

- 1 Notleuchte, welche sich oberhalb der Eingangstüre der Einheit befindet;
- 1 Video-Gegensprechanlage;
- 4 Stromversorgungen für die Küchenecke: Kochfeld, Umlufthaube, Mikrowelle und Spülmaschine;
- Einfach-Steckdosen:
 - Einheit, deren Fläche sich zwischen 35 und 40 m² liegt: 16 Steckdosen;
 - Einheit, deren Fläche sich zwischen 41 und 52 m² liegt: 22 Steckdosen;
 - Einheit, deren Fläche sich zwischen 53 und 70 m² liegt: 28 Steckdosen;
 - Einheit, deren Fläche sich zwischen 71 und 98 m² liegt: 40 Steckdosen;
 - Einheit, deren Fläche sich zwischen 99 und 118 m² liegt: 48 Steckdosen;
 - Lagerräume: 2 Steckdosen.
- Schalter:
 - Einheit, deren Fläche sich zwischen 35 und 40 m² liegt: 6 Schalter;
 - Einheit, deren Fläche sich zwischen 41 und 52 m² liegt: 6 Schalter;
 - Einheit, deren Fläche sich zwischen 53 und 70 m² liegt: 6 Schalter;
 - Einheit, deren Fläche sich zwischen 71 und 98 m² liegt: 8 Schalter;
 - Einheit, deren Fläche sich zwischen 99 und 118 m² liegt: 10 Schalter;
 - Lagerräume: 1 Schalter.

- Lichtpunkte:
 - Einheit, deren Fläche sich zwischen 35 und 40 m² liegt: 6 Lichtpunkte;
 - Einheit, deren Fläche sich zwischen 41 und 52 m² liegt: 8 Lichtpunkte;
 - Einheit, deren Fläche sich zwischen 53 und 70 m² liegt: 12 Lichtpunkte;
 - Einheit, deren Fläche sich zwischen 71 und 98 m² liegt: 14 Lichtpunkte;
 - Einheit, deren Fläche sich zwischen 99 und 118 m² liegt: 20 Lichtpunkte;
 - Lagerräume: 1 Lichtpunkte.

- Netzwerkanschlüsse:
 - Einheit, deren Fläche sich zwischen 35 et 40 m² liegt: 10 Anschlüsse;
 - Einheit, deren Fläche sich zwischen 41 et 52 m² liegt: 12 Anschlüsse;
 - Einheit, deren Fläche sich zwischen 53 et 70 m² liegt: 14 Anschlüsse;
 - Einheit, deren Fläche sich zwischen 71 et 98 m² liegt: 18 Anschlüsse;
 - Einheit, deren Fläche sich zwischen 99 et 118 m² liegt: 24 Anschlüsse;
 - Lagerräume: 2 Anschlüsse.

Jeder private Kellerraum umfasst ein Elektrobudget für folgende Elemente:

- 1 einfache Steckdose;
- 1 Lichtschalter;
- 1 Lichtpunkt.

15.3 Gemeinschaftsräume

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

15.3.1 *Außenbeleuchtung LED Streifen*

- Schiene.
- LED-Leuchten in Weiß.
- Schutz aus Plexiglas.

Betrifft: Gemeinschaftsbereiche außen, nach Plan.

15.3.2 *Innenbeleuchtung LED Streifen*

- Schiene.
- LED-Leuchten in Weiß.
- Schutz aus Plexiglas.

Betrifft: Gemeinschaftsbereiche innen und Treppen, nach Plan.

15.3.3 *Anbauleuchten innen*

- Anbauleuchten, Oberflächenmontage mit integrierter elektrischer Verbindung.
- Integrierter Bewegungsmelder.
- Runde Milchglasabdeckung.

Betrifft: Treppen nach Plan.

15.3.4 Deckenleuchten innen

- Anbauleuchte befestigt an der Decke mit integriertem Stromanschluss.
- Integrierter Bewegungsmelder.
- Runde Milchglasabdeckung.

Betrifft: Untergeschoss, nach Plan.

15.3.5 Einbauleuchten innen

- Einbauleuchten in der Abhangdecke mit integriertem Stromanschluss.
- Weiß.

Betrifft: Gemeinschaftsbereiche, nach Plan.

15.3.6 TL Leuchten innen

- TL Kasten, Oberflächenmontage mit integrierter elektrischer Verbindung.
- Obere Basis aus PVC.
- Schutzkugel unten lichtdurchlässig.

Betrifft: Untergeschoss, nach Plan.

15.3.7 Glühbirne innen

- Glühbirne, Oberflächenmontage mit integrierter elektrischer Verbindung.
- Obere Basis aus grauem PVC und untere Schutzvorrichtung durchsichtig.
- Nicht sichtbare Befestigung.

Betrifft: Technik- und Unterhaltsräume, Kellerräume und Mülltonnen-Raum, nach Plan.

15.4 Sicherheitsgeräte

15.4.1 Sicherheitsleuchten

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

Anbringung nach Vorschriften des Dienstes für Feuerschutz (SRI: Service Régional d'Incendie).

Betrifft: Untergeschoss, Gemeinschaftsräume, Treppen, Büros und Geschäftsflächen.

15.4.2 Brandmeldezentrale

- Vernetzte Brandmeldezentrale im Haupteingang des Erdgeschosses, welche alle angeschlossenen Geräte vernetzt.
- Vernetzter Alarmschalter auf jeder Etage.
- Vernetzter Feuermelder auf jeder Etage.
- Verbindung und Vernetzung der Elektromagnete auf den Feuerschutztüren.
- Vernetzte Alarmanalage auf jeder Etage.
- Konform laut den Vorschriften des regionalen Dienstes für Feuerschutz (SRI).

15.4.3 Feuerlöscher

Lieferung und Anbringung von Feuerlöschern auf jeder Etage des Gebäudes, nach Vorschrift des regionalen Dienstes für Feuerschutz (SRI).

15.4.4 Piktogramme

Beschilderung mit Piktogrammen, welche unter allen Umständen sichtbar und lesbar sind (Ausgänge, Notausgänge, Brandschutzmaterial, ...).

Die Modelle und die Installation sind konform laut den Vorschriften des regionalen Dienstes für Feuerschutz (SRI).

15.5 Video-Gegensprechanlage

15.5.1 Hauptsystem

Komplettes System mit Farbvideo- und Gegensprechanlage beinhaltet:

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

Betrifft: Büros auf den Etagen.

15.5.2 Zutrittskontrolle

Das Zutrittskontrollsystem beinhaltet:

- Ausweislesegerät oder Kodier-Tastatur mit Verbindung zur elektrischen Türöffnung der Haupteingangstür.
- Verwaltungssoftware.

Betrifft: Büros auf den Etagen.

15.5.3 Türklingeln

Ein komplettes System mit äußerem Klingelknopf und einem Etikettenhalter, welcher den Namen des Eigentümers anzeigt, ist am Eingang jeder Privateinheit vorgesehen.

Betrifft: Büros auf den Etagen.

15.5.4 OPTION – Ausweitung der Gegensprechanlage und Zutrittskontrolle

Das Zutrittskontroll-System am Haupteingang des Gebäudes kann individuell für jedes Büro ausgeweitet werden.

Auf Anfrage erhalten die Ankäufer einen präzisen Kostenvoranschlag, der vollständig Ihren Bedürfnissen entspricht (Anschluss an die Telefonzentrale, Installation eines Ausweislesegerät oder eine Kodier-Tastatur an der Eingangstür der Privateinheit,...).

Betrifft: Büros und Geschäftsflächen.

15.6 Photovoltaikmodule

Eine Photovoltaikinstallation ist auf dem Dach vorgesehen, um den Stromverbrauch der Gemeinschaftsräume (Beleuchtung, Aufzug, Garagentor) zu senken. Die Installation wird an den gemeinschaftlichen Zähler der Residenz angeschlossen.

15.7 Verschiedenes

15.7.1 *TV- und Radioantenne*

Die eventuelle Installation der Antenne geht zu Lasten der Miteigentümerschaft.

Die Anschlüsse und Abonnements sind zu Lasten des Käufers.

15.7.2 *Ampeln*

Rot/Grüne Ampeln mit Bewegungsmelder verhindert eine Kreuzung auf der Außenrampe, welche den Zugang zur Tiefgarage ermöglicht. Eine Ampel wird auf der Spitze der Rampe und eine zweite im inneren der Tiefgarage befestigt.

15.7.3 *Blitzableiter*

Ein Blitzableiter-System der Klasse IV wird auf dem Dach und auf den Fassaden installiert.

15.7.4 *Flachbildschirm*

Full HD Flachbildschirme dienen der permanenten Ausstrahlung praktischer Informationen (Nummern der Stockwerte, Logos der Gesellschaften,...).

Betrifft: Gemeinschaftsflure und Eingangsbereich, nach Plan.

16 INNENSCHREINERARBEITEN

16.1 Brandschutztüren

Die gesamten Elemente der Brandschutztüren entsprechen den geltenden Normen und Verordnungen. Die Feuerbeständigkeit liegt bei 30 oder 60 Minuten je nach den Vorschriften des regionalen Feuerschutzes (SRI).

Betrifft: Büros und Geschäftsflächen, Untergeschoss und Gemeinschaftsbereich, nach Vorschriften des regionalen Feuerschutzes (SRI).

16.2 Innentüren

Türen vom Typ Blocktüren in Weiß

Die Beschläge sind aus Aluminium „Natur“. Sie umfassen eine Doppelklinke und Rosetten sowie ein Schloss mit Rosette und einem Schlüssel.

Die Türen sind bei dem vom Promotor bestimmten Lieferanten auszusuchen. Für jede andere Art Tür und/oder 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: Büros und Geschäftsflächen, Gemeinschaftsbereiche.

16.3 Vorgefertigtes Glasensemble

- Einfachverglasung.
- Rahmen aus weiß beschichtetem Aluminium.
- Vom Boden bis zur Decke.
- Lediglich vertikale Aufteilung.
- Türen sind mit einem Schloss ausgestattet.
- Erhöht bis in die Abhangdecke für die Befestigung und die akustische Unterbrechung.

Betrifft: Interne Raumteiler der Büros und Geschäftsräume, nach Plan.

16.4 Paniksystem

Panikbeschlag oder Paniktürgriff.

Betrifft: Untergeschoss, Gemeinschaftsbereiche und Treppen, nach Vorschriften des regionalen Feuerschutzes (SRI).

16.5 Fahnschilder

Schilder im A4 Format für das Logo und/oder den Namen der Gesellschaft mit einer Befestigungsmöglichkeit an der Mauer. Diese werden an den Mauern jeweils neben der Eingangstür der Büros in den Gemeinschaftsgängen angebracht.

16.6 Einfassung für Sprechanlage und Briefkastengruppe

16.6.1 *Gegensprechanlage*

- Holzstruktur.
- Reservierung für eine Gegensprechanlage und eine Kodier-Tastatur.
- Dekorative Platte.

16.6.2 *Briefkästen*

- Der Rahmen für die Briefkästen wird in der Nähe des Gebäudehaupteingangs angebracht.
- Platte vom Typ TRESPA.
- Schloss mit Schlüssel und einem Namensschild.

- Modell und Farbe vom Architekten auszuwählen.
- Das ganze wird mechanisch befestigt

Dimension der Briefkästen gemäß den Normen der Post.

16.7 Privateingang der Geschäftsflächen und Büros im Erdgeschoss

- Der Rahmen für alle Briefkästen und die Gegensprechanlage wird in der Nähe der Eingangstüren von jeder Geschäftsfläche und jedem Büro im Erdgeschoss angebracht.
- Platte vom Typ TRESPA.
- Schloss mit Schlüssel und einem Namensschild.
- Modell und Farbe vom Architekten auszuwählen.
- Das ganze wird mechanisch befestigt

Dimension der Briefkästen gemäß den Normen der Post.

16.8 OPTION - Küchen

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

Auf Anfrage erhalten die Käufer einen präzisen Kostenvoranschlag.

Allerdings 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.

17 TERRASSEN

17.1 Bodenbelag der Terrassen

Bodenplatten für den Außenbereich von 40 x 40 cm sind vom Architekten zu bestimmen.

Betrifft: Private und gemeinschaftliche Terrassen, nach Plan.

18 SCHLOSSERARBEITEN

18.1 Festes Stahlgeländer - Typ 1

- Geländer aus metallisiertem und pulverbeschichteten Flacheisen.
- Oberes horizontales Flacheisen und vertikalen Zwischenflacheisen, mit einem Zwischenabstand von maximal 11 cm.
- Farbton vom Architekten auszuwählen.
- Ungefähre Gesamthöhe: 100 cm im Erdgeschoss und 115 cm auf den Etagen.

Betrifft: Terrassen und Balkons, Fenster ohne Brüstung, Gemeinschaftsräume, nach Plan.

18.2 Festes Stahlgeländer - Typ 2

- Schräges Geländer aus metallisiertem und pulverbeschichteten Flacheisen.
- Oberes Flacheisen und vertikalen Zwischenflacheisen, mit einem Zwischenabstand von maximal 11 cm.
- Grauton vom Architekten ausgewählt.
- Ungefähre Gesamthöhe: 115 cm auf den Etagen.

Betrifft: Treppen

18.3 Geländer aus Glas

- Befestigungsprofil in U-Form mit einem Auswuchs für die mechanische Befestigung.
- Mauerabdeckung aus Aluminium verbunden mit dem Profil.
- Glasscheibe aus transparentem Schichtglas in einem Stück.
- Abgeschliffene und polierte Kanten.
- Klemmkeil, Gummidichtung und Abschlussdichtung aus farblosem Silikon.
- Handlauf aus Inox (Format umgekehrtes U)
- Ungefähre Gesamthöhe: 115 cm.

Betrifft: Gemeinschaftliche Terrassen.

18.4 Schleuse

Das ganze besteht aus einem festen Teil, welcher auf dem Mauerwerk befestigt wird, und einem sich öffnenden Teil, bestehend aus vertikalen Platten, Zwischenabstand 12 cm.

Betrifft: Treppen.

18.5 Fahrradständer außen

Fahrradständer außen sind in der Nähe des Gebäudehaupteinganges vorgesehen.

Doppelter Halbkreis aus einem Rundstab, welcher zwischen 2 vertikalen Stäben aus metallisiertem und pulverbeschichteten Stahl platziert wird.

18.6 Handlauf

Der Handlauf besteht aus 2 Platten, welche sich an jedem Ende regelmäßig mit einem L verbinden. Befestigung im Mauerwerk.

Betrifft: Treppen.

18.7 Leiter

- Aufstiegsleiter zum Dach.
- Pfosten und Sprossen aus metallisiertem und pulverbeschichteten Rundrohren.
- Pfosten stehen nach oben über, um die Greifbarkeit zu vereinfachen.
- Befestigung im Mauerwerk.

Betrifft: 3. Etage.

18.8 Parkplatzschilder

Schilder für die Zuweisung der Innen- und Außenparkplätze.

19 ANSTRICHARBEITEN

19.1 Anstrich der Stützen

- Auftragung von 2 Schichten satiniertem Latex.
- Farbton vom Architekten auszuwählen.

Betrifft: Untergeschoss.

19.2 Parkplatzmarkierung

Begrenzung der Parkplätze in der Tiefgarage mit einem Streifen in weißer Farbe.

20 AUFZUG

- Elektrischer Aufzug einer renommierten Marke, ausgestattet mit Strom- und Telefonanschluss.
- Kapazität und Zugänglichkeit für Benutzer im Rollstuhl.
- Fertigstellung innen: Spiegel, beleuchtete Decke, laminierte Fertigstellung aus gebürstetem Aluminium, Außentüren in Inox und Bodenfliesen vom Architekten auszuwählen.

Installation entsprechend den Vorschriften des Herstellers und den geltenden Normen (Sicherheit, Feuer, ...).

21 BELÜFTUNG

21.1 Belüftungssystem Kategorie D

Das Belüftungssystem 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 Belüftungssystem muss den geltenden Normen, nationalen sowie europäischen, entsprechen und die Vorschriften der zuständigen Behörde strikt einhalten.

- Wärmerückgewinnung nach den Vorschriften des Energiezertifikates.
- Frostschutz.
- Filter.
- Zentrifugale Ventilatoren mit elektrischem Motor, angetrieben durch leistungsstarkem Strom.

- Wärmetauscher.
- By-pass.
- Nachheizbatterie.
- Leise.

Das Gebäude wird mit einem gemeinschaftlichen Aggregat auf dem Dach der Gebäudes versorgt.

Der Gerätetyp des Belüftungssystems wird dem Energiezertifikat entsprechen.

21.2 Akustische Vorsichtsmaßnahmen

Der Lärmpegel, erzeugt durch Belüftungs- und anderen Installationen sowie Motoren, welcher in einem Lokal erzeugt oder über Luftweg oder über die Trägerkonstruktion des Gebäudes geleitet wird, darf die Höchstwerte der Indexe der Geräuschbewertung (NR: noise rating), festgelegt durch luxemburgische und europäische Verordnungen, nicht überschreiten:

- NR 35 in den Büros;
- NR 40 in den Fluren und in den sanitären Einrichtungen;
- NR 50 auf dem Dach;
- NR 60 in den Technikräumen;
- NR 50 außen.

21.3 Lüftungsrohre

Die Lüftungsrohre in dem vorgeschriebenen Belüftungssystem sind bestimmt für die Anführung der frischen und die Entsorgung der verbrauchten Luft. Die Platzierung der Lüftungsöffnung und –rohre wird mit der Platzierung der anderen Techniken koordiniert.

21.3.1 *Art der Rohre*

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

21.3.2 *Befestigung der Rohre*

Die Leitungsrohre werden entsprechend ihres Durchmessers oder 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.

21.3.3 *Bohrungen*

Jede eventuelle Bauarbeit, die unter Putz vollrichtet wird oder Seitenwände, Mauern oder Decken durchdringt, wird ordnungsgemäß den hierfür ausführlich beschriebenen Akustiknormen ausgeführt.

21.3.4 *Isolierung*

Es wird eine ausreichende Isolierung rund um den Schacht, welcher durch nicht isolierte Räume oder durch Räume, die nicht zu dem Raumheizvermögen gehören, läuft, sowie um die Schächte der Luftaufnahme und –entsorgung vorgesehen.

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

21.3.5 Lüftungsöffnungen

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

Die Lüftungsgitter sind in Weiß.

22 AUßENANLAGE

22.1 Betonelemente

22.1.1 *Pflastersteine aus Beton*

- Betonpflastersteine in rechteckiger Form.
- Widerstandsfähigkeit für mittelschweren Verkehr.
- Wasserdurchlässige Verlegungsschicht.
- Grauton festzulegen vom Architekten.

Betrifft: Außenverkehrszone, private Außenparkplätze und Parkplatz für Personen mit eingeschränkter Mobilität.

22.1.2 *Rasengittersteine*

Rasengittersteine mit Substrat- und Samenfüllung.

Betrifft: Öffentliche Außenparkplätze außer der Parkplatz für Personen mit eingeschränkter Mobilität.

22.1.3 *Betonbordsteine*

Vorgefertigte Betonbordsteine.

Betrifft: Außen, nach Plan.

22.2 Bepflanzung

22.2.1 *Gräser*

- Gräser Typ Pennisetum, dominierend im Farbton Grün.

Betrifft: Umgebung

23 REINIGUNG

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

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

24 BESONDERHEITEN

24.1 Vorgesehene Leistungen

Für die 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, Küchen, Schränke und Mobiliar, die in den Plänen stehen, sind nicht im Kaufpreis der Einheit inbegriffen.

24.2 Bestimmte Unternehmen

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

Vor der provisorischen Abnahme ist es dem Käufer nicht gestattet jegliche Arbeiten in seiner privaten Einheit oder Keller selbst auszuführen oder von einem Dritten ausführen zu lassen.

Die gesamten Änderungen, welche vom Käufer gewünscht werden, müssen vom Bauträger verwaltet und koordiniert werden.

24.3 Vertrag

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

24.4 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.

24.5 Garantien¹

Folgende gesetzliche Garantien werden von dem Promotor für die verschiedenen Arbeiten gewährleistet:

24.5.1 *Fertigstellungsgarantie*

Die finanzielle Vollendungsgarantie wird vom Promotor via einer Bankkaution für das gesamte Gebäude, welches sich im Zustand der zukünftigen Fertigstellung befindet, gewährleistet.

24.5.2 *Die zweijährige Garantie*

Die zweijährige Garantie deckt während den zwei Jahren nach der provisorischen Abnahme des Bauwerkes einen eventuellen nicht ordnungsgemäßen Betrieb der sich voneinander trennbaren Ausrüstungen des Gebäudes. Diese Garantie deckt die Elemente ab, welche man ohne den Rohbau zu beschädigen abziehen oder ersetzen kann.

24.5.3 *Die zehnjährige Garantie*²

Die zehnjährige Garantie der Bauunternehmer betrifft die Baulaster und –schäden, einschließlich der Stabilität des Baus, welche das Bauwerk aufweisen könnte und welche die vorgesehene Verwendung ungeeignet macht. Diese Garantie deckt insbesondere die Fehler der Bedachung, des Dachstuhls, des Fundaments oder der Mauerarbeiten ab.

24.6 Vereinbarungen

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

24.7 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 zu Lasten des Käufers mit sich bringen.

24.8 Zugang zur Baustelle

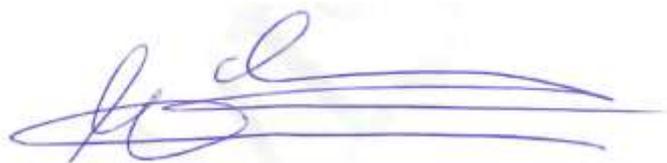
Dem Käufer ist der Zugang zur Baustelle ausschließlich in Begleitung eines Vertreters des Bauträgers und auf Anfrage gestattet.

¹ Cahiers juridiques de la Chambre des Métiers N°6: Droit de la construction, Chambre des Métiers, Septembre 2013.

² www.notaire.be

Weiswampach, den 24. Oktober 2018.

Für den Bauträger, ELSÉN-BAU SA
Herr Michael ELSÉN
Geschäftsführer



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



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

