

Lastenheft

Mai 2022

Les Jardins de Laviolette

Zusammenfassung für die Käufer



ARCHITEKT



ARCHITECTE
M A N S Y

PROMOTOR & BAUUNTERNEHMER



INHALTSVERZEICHNIS

1	KONTAKTE.....	5
2	ALLGEMEINES.....	6
2.1	ADMINISTRATIVES.....	6
2.2	ZUGANG BAUSTELLE.....	6
3	LAGE UND BESCHREIBUNG DES PROJEKTES.....	6
4	ENERGIEZERTIFIKAT.....	7
5	STATIK.....	7
6	SICHERHEITSKOORDINATION	8
7	VERKAUF UND VERTRAG	8
8	VERWALTUNG.....	8
9	ROHBAU.....	9
9.1	BAUSTELLENEINRICHTUNG.....	9
9.2	ABRISSARBEITEN.....	9
9.3	EINPFLANZUNG.....	9
9.4	AUSSCHACHTUNG.....	9
9.5	FUNDAMENTE.....	9
9.6	ABDICHTUNG	9
9.7	ENTWÄSSERUNG.....	9
9.8	LEERROHRE FÜR VERSORGUNG	10
9.9	BELÜFTUNG DER UNTERIRDISCHEN RÄUME.....	10
10	WANDAUFBAU	10
10.1	AUßENWÄNDE GEGEN ERDREICH.....	10
10.2	AUFGEHENDES MAUERWERK	10
10.3	INNENMAUERWERK.....	11
10.4	FERTIGSTELLUNG DES MAUERWERKS IN DEN GEMEINSCHAFTSBEREICHEN UND PRIVATEN KELLERN.....	11
10.5	FERTIGSTELLUNG DES MAUERWERKS IN DEN PRIVATEINHEITEN.....	12
10.6	TÜRSCHWELLEN UND FENSTERBÄNKE	12
11	DECKENAUFBAU	12
11.1	BETONDECKE.....	12
11.2	BETONTREPPE.....	12
11.3	ESTRICH.....	13
11.4	BODENBELÄGE DER GEMEINSCHAFTSRÄUME UND DER PRIVATEN KELLER	13
11.5	BODENBELÄGE DER PRIVATEN EINHEITEN.....	13
11.6	FERTIGSTELLUNG DER DECKEN IN DEN GEMEINSCHAFTSBEREICHEN.....	14
11.7	FERTIGSTELLUNG DER DECKEN IN DEN PRIVATEN EINHEITEN.....	14
12	DACHAUFBAU	14
12.1	FLACHDÄCHER.....	14
12.2	ZUBEHÖR UND FERTIGSTELLUNG DER DÄCHER.....	15
12.3	DACHDURCHFÜHRUNGEN.....	15
13	AUßENSCHREINERARBEITEN.....	15

13.1	FENSTER- UND TÜRRAHMEN.....	15
13.2	SONNENSCHUTZLAMELLEN	16
13.3	DACHFENSTER.....	16
13.4	SEKTIONALTOR.....	16
13.5	RAUCHABZUGSFENSTER.....	16
13.6	BESCHLÄGE.....	17
14	HEIZUNGSANLAGE.....	17
14.1	SYSTEM.....	17
14.2	WÄRMEÜBERTRAGUNG.....	17
14.3	TEMPERATUREN	17
14.4	VERTEILERSCHRANK	17
14.5	THERMOSTAT.....	17
14.6	VERSCHIEDENES	18
15	SANITÄRANLAGE	18
15.1	WASSERVERTEILUNG.....	18
15.2	SANITÄRGERÄTE.....	18
15.3	WASSERVERSORGUNG UND ABFLÜSSE	18
15.4	SPÜLKASTEN FÜR HÄNGE-WC	19
16	BELÜFTUNG	19
16.1	BELÜFTUNG DER PRIVATEINHEITEN	19
16.2	LÜFTUNGSROHRE	19
17	LUFTDICHTIGKEIT.....	20
17.1	ABDICHTUNG	20
17.2	LUFTDICHTIGKEITSTEST	20
18	ELEKTRISCHE INSTALLATION	21
18.1	VERROHRUNG	21
18.2	PRIVATE EINHEITEN	21
18.3	BELEUCHTUNG	22
18.4	SICHERHEITSGERÄTE UND BRANDSCHUTZ.....	22
18.5	VIDEO-GEGENSPRECHANLAGE UND KLINGEL.....	23
18.6	TV- UND RADIOANTENNE	24
18.7	PHOTOVOLTAÏKANLAGE.....	24
18.8	LADEVORRICHTUNG FÜR ELEKTRO- ODER HYBRIDAUTOS	24
18.9	OPTION - LADESTATION FÜR ELEKTROFAHRZEUGE.....	24
19	INNENSCHREINERARBEITEN	24
19.1	BRANDSCHUTZTÜREN	24
19.2	BESCHICHTETE INNENTÜREN.....	24
19.3	BRIEFKASTENANANLAGE	25
19.4	OPTION - KÜCHEN.....	25
20	BALKONE UND TERRASSEN	25
20.1	BODENBELÄGE DER PRIVATEN TERRASSEN UND BALKONE	25
21	SCHLOSSERARBEITEN.....	25

21.1	FESTES STAHLGELÄNDER	25
21.2	ZUGANGSTORE	26
21.3	STAHL- UND HOLZGELÄNDER	26
21.4	GLASGELÄNDER	26
21.5	SICHTSCHUTZ	26
21.6	HANDLAUF	27
21.7	PARKPLATZBESCHILDERUNG	27
21.8	FAHRRADSTÄNDER INNEN	27
22	ANSTRICHARBEITEN	27
22.1	ANSTRICH DER WOHN EINHEITEN	27
22.2	ANSTRICH PARKPLÄTZE	27
22.3	ANSTRICH DER SÄULEN	27
23	AUFZÜGE	28
23.1	PERSONENAUFZUG	28
23.2	PKW-AUFZUG	28
24	AUßENANLAGE	28
24.1	STÜTZMAUERN	28
24.2	ABSPERRMAUER	28
24.3	AUßENTREPPE AUS BETON – ZUGANG FLUCHWEG	29
24.4	AUßENTREPPE AUS BETON – ZUGANG ZWEITER FLUCHTWEG	29
24.5	BODENBELÄGE	29
24.6	BEPFLANZUNGEN	30
24.7	ZÄUNE	30
24.8	TOTEM DES GEBÄUDES	30
25	REINIGUNG	30
26	BESONDERHEITEN	31
26.1	ANSCHLÜSSE	31
26.2	VORGESEHENE LEISTUNGEN	31
26.3	ABZUG ODER ÄNDERUNG VON POSTEN	31
26.4	BESTIMMTE UNTERNEHMEN	31
26.5	ABNAHME	31
26.6	VERTRAG	32
26.7	MAßANGABEN AUF PLÄNEN	32
26.8	GARANTIE N	32
26.9	VEREINBARUNGEN	32
26.10	TECHNISCHE ÄNDERUNGEN	32

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.

BAUUNTERNEHMER-PROMOTOR:



Adresse:

Costantini S.A.
6, Z.I. Hahneboesch
L-4562 Niederkorn
Luxembourg

Kontakt:

Herr Anthony Rolland
Tel.: +352 54 07 39
E-Mail: arolland@costantini.eu

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

ARCHITEKT:



ARCHITECTE
M A N S Y

Adresse:

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

Kontakt:

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

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

2 ALLGEMEINES

2.1 Administratives

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

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

Wir möchten darauf hinweisen, dass im Falle von Widersprüchlichkeiten, die Ausführungspläne, sowie die geltenden Vorschriften (Nationale-, Regionale- und Gemeindevorschriften, Brandschutz, usw.) und die Bauamtvorschriften Vorrang vor diesem Dokument haben. Wir erinnern daran, dass die 3D-Ansichten, das Video, die Broschüren, die Verkaufspläne, die Website, die Baustellenschilder sowie jede andere Werbung nur zur Information sind und nicht vertraglich bindend.

2.2 Zugang Baustelle

Das Betreten der Baustelle ist fremden Personen, die keine schriftliche Voranmeldung vom Unternehmer haben, strikt verboten. Das Bauunternehmen enthält sich jeder Verantwortung für Unfälle auf der Baustelle, die durch Personen ohne Erlaubnis entstehen.

3 LAGE UND BESCHREIBUNG DES PROJEKTES

Lage: Rue Cents 163 in 1319 Luxemburg

Katasternummer: Sektion HaA von HAMM, Nr. 717/6663

Baugenehmigungen: Baugenehmigung Nr. 2021/1377 genehmigt am 14/07/2021 und Baugenehmigung Nr. 2022/72 genehmigt am 25/01/2022

Beschreibung der Residenz: Das Projekt besteht aus 22 Wohnungen, 24 Parkplätzen, 22 Keller und mehreren Technikräumen in den Untergeschossen.

Hierunter finden Sie die genaue Aufstellung der Räume pro Etage:

➤ UNTERGESCHOSS -2:

- 12 Parkplätze.
- 6 private Kellerräume.
- 1 Fahrrad- und Kinderwagenraum.
- 1 Technikraum für den PKW-Aufzug.

➤ UNTERGESCHOSS -1:

- 12 Parkplätze.
- 11 privat Kellerräume.
- 1 Mülltonnenraum.

➤ **GARTENGESCHOSS:**

- 4 Wohnungen mit Terrasse.
- 5 private Keller.
- 2 Technikräume.
- 1 Heizkeller.

➤ **ERDGESCHOSS:**

- 6 Wohnungen mit Terrasse und/oder Balkon.
- 1 Unterhaltsraum.

➤ **ETAGE 1:**

- 6 Wohnungen mit Terrasse und/oder Balkon.

➤ **ETAGE 2:**

- 3 Wohnungen mit Terrasse und/oder Balkon.

➤ **ETAGE 3:**

- 3 Wohnungen mit Terrasse.

4 ENERGIEZERTIFIKAT

Die Energiezertifikate wurden der Gesellschaft **Energylux** anvertraut.

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

Kontaktdaten:

Studienbüro Energylux

Ansprechpartner: M. Florian Barnich

Adresse: Bohey, 6 L-9647 Doncols

Tel: +352 26 917 195

E-Mail: florian.barnich@energylux.eu

5 STATIK

Eine Vorberechnung in der Entwicklungsphase des Projekts wurde durch das Statikbüro **ECM Engineering, Consulting & Management srl.** erstellt.

Die komplette Statikstudie des vorgesehenen Bauvorhabens wurde vom Studienbüro **ICLUX Ingénieurs Conseils** erstellt.

Kontaktdaten:

Studienbüro: ICLUX Ingénieurs Conseils

Ansprechpartner: Damien Brettnacher

Adresse: 241, Rue Pierre Gansen L-4570 DIFFERDANGE

Tel.: +352 26 53 08 70

E-Mail: d.brettnacher@iclux.glob-ing.lu

6 SICHERHEITSKOORDINATION

Die Sicherheitskoordination wurde dem Büro **GERI Management** anvertraut.

Kontaktdaten:

Adresse: 198e Rue Pierre Gansen, L-4570 NIEDERKORN

Tel.: +352 26 50 25 41

E-Mail: info@geri.lu

7 VERKAUF UND VERTRAG

Die vorliegende Beschreibung ist integraler Bestandteil des Kaufvertrages. Jede Änderung der Pläne und/oder des Lastenheftes, welche vom Käufer angefragt wird, muss vor ihrer Ausführung separat mitgeteilt werden und schriftlich beim Promotor angefragt werden.

Die Pauschale der Baukosten beinhaltet unter anderem folgendes:

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

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

- Elektroinstallation.
- Sanitärinstallation.
- Anbringung der technischen Geräte (Thermostate, Verteilerschränke, Lüftungsanlagen, Handtuchhalter, ...).
- Innenschreinerarbeiten.
- Bodenbeläge und Wandfliesen.

Die Ausstattungen müssen bei den vom Promotor bestimmten Unternehmen ausgewählt werden.

8 VERWALTUNG

Das erste Jahr wird der Promotor einen Hausverwalter ernennen. Nach Abschluss der ersten jährlichen Generalversammlung wird die Miteigentümergeinschaft die freie Wahl haben, diesen zu übernehmen oder einen neuen Verwalter auszuwählen.

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

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

9 ROHBAU

9.1 Baustelleneinrichtung

- Erstellung der Bestandsaufnahmen.
- Gesamte Baustellenumzäunung.
- Entfernen der eventuellen Vegetation.
- Baustellenbeschilderung während der Bauphase.

9.2 Abrissarbeiten

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

9.3 Einpflanzung

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

9.4 Ausschachtung

- Provisorische oder definitive Abstützung, Verstärkung usw. je nach Notwendigkeit.
- Unterfangen von Bauwerken je nach Notwendigkeit.
- Ausschachtungen und Gräben bis zu den vom Architekten und Statiker vorgesehenen Höhen.
- Abtragung der Muttererde und des Erdaushubs.
- Entsorgung des überschüssigen Erdreichs.
- Wenn notwendig, kontinuierliche Trockenlegung der Ausgrabungen während der Ausführung der Fundamentarbeiten.
- Nivellieren des Geländes und Außenanlagen.

9.5 Fundamente

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

9.6 Abdichtung

- Weisse Wanne aus frischem Ortbeton gegossen oder aus Betonfertigteilen erstellt.
- Dichtungsmatte, Typ PLATON oder ähnlich auf Außenwände der weissen Wanne.
- Alle zusätzlichen Arbeiten zur Verhinderung des Eindringens von Wasser in das Gebäude.

9.7 Entwässerung

- Rohre und Kanalanschlüsse aus Polypropylen (laut Auflagen der Stadt – Dienststelle Kanalisation).
- Leerrohre für Anschlüsse.

- Geruchsverschluss.
- Unterirdische und an den Kellerdecken abgehängene Kanalisationsrohre.
- Einfache Kontrollschächte (Innen- und Außenbereich).
- Pumpeschächte für Schmutz- und Regenwasser in den Kellerräumen oder im Außenbereich mit Zugangsschacht für den zukünftigen Unterhalt.
- Abflüsse.
- Entwässerungsrinnen innen und außen.
- Kontrollschacht mit Filter.
- Feuerwiderstand laut Vorschriften des Brandschutzgutachtens.
- Abdichtungskontrollen.

9.8 Leerrohre für Versorgung

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

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

9.9 Belüftung der unterirdischen Räume

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

10 WANDAUFBAU

10.1 Außenwände gegen Erdreich

Betonwände, Betonblocksteine (Fugenglattstrich beim Mauern für eine saubere Fertigstellung) oder vorgefertigte Betonelemente laut Statikangaben.

10.2 Aufgehendes Mauerwerk

10.2.1 *Mauerwerk*

Betonblocksteine, Betonwände oder ähnlich laut Statikangaben.

10.2.2 *Isolierendes Mauerwerk*

Die Auflage der Fensterrahmen sind in einem dämmenden Blockstein vorgesehen (Porenbeton mit hoher Druckfestigkeit oder Terrakotta).

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

10.2.3 Wärmedämmung

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

Betrifft: Mauerwerk, laut Planangaben.

10.2.4 Fassadenverkleidung

- Außenputz in weißem Farbton gestrichen.

Betrifft: Fassaden laut Planangaben.

- Außenputz in dunkelgrauem Farbton gestrichen.

Betrifft: Sockelbereich, laut Planangaben.

- Holzverkleidung, natürlicher Farbton.

Betrifft: Erdgeschoss – Strassenseite + seitlicher Retour, punktuelle Elemente in den Fassaden, Geländer der Balkone und Terrassen, Eingangsvolumen der Residenz, laut Planangaben.

10.3 Innenmauerwerk

10.3.1 Tragendes Innenmauerwerk

Betonblocksteine, Betonwände oder ähnlich laut Statikangaben.

Fugenglattstrich des sichtbaren Mauerwerks.

10.3.2 Trennmauern zwischen den Einheiten

Tragendes Mauerwerk, Stärke: 24 cm

10.3.3 Nicht tragendes Mauerwerk

Nicht tragendes Innenmauerwerk aus Betonblocksteinen, Stärke: 11,5cm.

10.4 Fertigstellung des Mauerwerks in den Gemeinschaftsbereichen und privaten Kellern

- Gipsputz, Malervlies und 2 Farbschichte/

Betrifft: Haupttreppenhaus und Aufzug in den Untergeschossen, Treppenhaus und Zugänge zu den Wohnungen im Gartengeschoss, Erdgeschoss und auf den Etagen.

- Anstrich auf Mauerwerk.

Betrifft: Tiefgarage.

- Mauerwerk und/oder sichtbare Betonwände.

Betrifft: Technikräume, Keller und Treppenhaus (zum Garten) in den Untergeschossen, laut Planangaben.

10.5 ertigstellung des Mauerwerks in den Privateinheiten

10.5.1 Gipsputz

Gipsputz geglättet, Anbringung eines Malervlies und zweier Farbschichten.

Betrifft: Wohnungen, außer Badezimmer.

10.5.2 Wandfliesen

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

Dieser Posten beinhaltet einen Lieferpreis (öffentlicher Verkaufspreis ohne MwSt.) von **50,00 €/m²**.

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

Für jede andere Art von Verlegung oder Kostenüberschreitung, werden die Käufer einen Kostenvoranschlag zur Bestätigung erhalten.

Verwendung eines abdichtenden Produktes auf Gips, vorgesehen für das Verlegen von Wandfliesen.

Anbringung einer vertikalen Dehnungsfuge an den Stößen zwischen Gipswänden und Mauerwerk und einer dauerelastischen Silikonfuge an den Sanitärgeräten.

Betrifft: Badezimmer.

10.6 Türschwellen und Fensterbänke

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

Fensterbänke der Fenster mit Brüstung in Putzfassade: Aluminium.

Innenfensterbänke: natürlicher Stein oder ähnliches.

11 DECKENAUFBAU

11.1 Betondecke

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

11.2 Betontreppe

Vor Ort gegossene Betontreppe (je nach Statik), die mit einem Naturstein verkleidet wird.

Betrifft: Haupttreppenhaus

11.3 Estrich

11.3.1 Wärmedämmung

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

Betrifft: Wohnungen, laut Planangaben und Auflagen des Energizertifikates.

11.3.2 Schalldämmung

Die Trittschalldämmung der Betondecken wird durch das Einbauen von Rollen aus Epdm-gummigranulaten auf einer Schicht aus Polyesterfaser verklebt gewährleistet. Das Produkt behält seine Eigenschaft im Laufe der Zeit und hält der Belastung des Fußbodens stand.

Betrifft: Wohnungen, laut Planangaben.

11.3.3 Verlegeestrich

Geglätteter Verlegeestrich, Stärke: nach Planangaben.

Betrifft: Wohnungen, laut Planangaben.

11.4 Bodenbeläge der Gemeinschaftsräume und der privaten Keller

- Fliesen, vom Baunternehmer zu bestimmen.

Es wird im Eingangsbereich der Residenz einen Freiraum für eine integrierte Fußmatte vorgesehen.

Betrifft: Haupttreppenhaus, Korridore in den Untergeschossen, private Keller und Technikräume laut Planangaben.

- Naturstein, vom Promotor zu bestimmen.

Betrifft: Eingangsbereich, Treppenhaus, Korridore (außer Untergeschoss -2 & -1).

- Sichtbeton.

Es ist ein integriertes Gefälle sowie Wasserrinnen in den innenliegende Parkflächen vorgesehen.

Die Isolierung ist mit integriertem Gefälle vorgesehenen.

Betrifft: Tiefgarage laut Planangaben.

11.5 Bodenbeläge der privaten Einheiten

Die Bodenbeläge werden beim vom Promotor angegebenen Lieferanten ausgesucht.

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

Der Verkaufspreis der Wohnungen beinhaltet eine normale Verlegung der Fliesen, Maße: 60 x 60 cm mit einer passenden Fußleiste, Verlegung rechteckig zu den Wänden.

Für jede andere Art des Verlegens und für jede Kostenüberschreitung erhalten die Käufer vorab einen genauen Kostenvoranschlag zwecks Zustimmung.

Betrifft: Wohnungen.

11.6 Fertigstellung der Decken in den Gemeinschaftsbereichen

- Gipsputz und 2 Farbschichten.

Betrifft: Treppenhaus und innenliegende Korridore, vom 2. Untergeschoss bis zur 3. Etage.

- Sichtbeton.

Betrifft: Tiefgarage und Nebenräume in den Untergeschossen, außer Treppenhaus.

11.7 Fertigstellung der Decken in den privaten Einheiten

11.7.1 Gipsputz

Gipsputz und 2 Farbschichten.

Ungefähre lichte Höhe unter Decken: 250 cm.

Betrifft: Wohnungen, laut Planangaben.

11.7.2 Abhangdecke

Hängende Trägerstruktur verkleidet mit glatten Gipsplatten, Verspachteln inbegriffen.

Ungefähre lichte Höhe unter Abhangdecke: 230 cm.

Wenn die Brandschutzbestimmungen es vorschreiben, müssen die Gipskartonplatten einen Feuerwiderstand aufweisen.

Betrifft: Teilbereiche in den Wohnungen, laut Ausführungspläne.

12 DACHAUFBAU

12.1 Flachdächer

12.1.1 Betondecke

Vor Ort gegossene Decken, Filigranplatten oder Hohldielenplatten je nach Statik, inklusive Gefällebeton.

Betrifft: Dächer des Hauptgebäudes und Dach der Tiefgarage (Spielplatz).

12.1.2 Isolierung

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

12.1.3 Abdichtung

Dampfsperre.
Doppellagige Bitumentabdichtung.
Gummi Schutzmatte.

12.2 Zubehör und Fertigstellung der Dächer

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

12.3 Dachdurchführungen

Betrifft: Zuluft und Abluft der Lüftungsanlage, der Kamine und der natürlichen Belüftung der technischen Schächte und Aufzugsschächte.

Vorgefertigte Dachdurchführungen, Farbton so ähnlich wie möglich wie die Dachdeckung, Hartschaumisolierung und Abdichtung auf allen Seiten. Die Durchmesser werden nach notwendiger Durchflussmenge dimensioniert. Die Anzahl der Dachdurchführungen wird nach technischen Anforderungen festgelegt.

13 AUßENSCHREINERARBEITEN

13.1 Fenster- und Türrahmen

13.1.1 Fenster

Aluminiumfenster mit Dreifachverglasung, konform der Anforderungen des Energiezertifikates. Die Beschläge sind in dem selben Farbton wie die Fensterrahmen.

Außenfarbe: grau, Farbton durch Promotor zu bestimmen.
Innenfarbe: grau.

Öffnungsrichtung laut Planangaben: Drehkipp-, Schiebe- und Fixelemente.

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

Betrifft: Wohnungen, laut Planangaben.

13.1.2 Aluminium Eingangstüren

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

Außenfarbe: grau, Farbton durch Promotor zu bestimmen.
Innenfarbe: grau.

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

Öfnungsrichtungen laut Planangaben.

Betrifft: Haupteingangstüren der Residenz, Außentüren zu den Fluchtgängen (Etag 1, 2 & 3)
Außentüre zum Spielplatz.

13.2 Sonnenschutzlamellen

Die gesamten Fenster sind mit Sonnenschutzlamellen ausgestattet. Diese werden per Schalter bedient. Die Schalter befinden sich in der Nähe der jeweils betroffenen Fenster.

Betrifft: alle Fenster der Wohnungen, laut Planangaben.

13.3 Dachfenster

Fensterrahmen mit Dreifachverglasung.

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

Betrifft: Treppenhaus, laut Planangaben.

13.4 Sektionaltor

Glattes PVC-Garagentor, isoliert, Grauton vom Promotor auszuwählen.

- Elektrisches Öffnungssystem mit Fernbedienung (1 Fernbedienung pro Innenparkplatz).
- Öffnungssystem durch Druckknopf im Innenbereich (ohne Fernbedienung).
- Sicherheitssystem Anti-Anhebung/Anti-Einbruch.
- Zeitsystem mit automatischer Schließung.
- Manuelle Entriegelung von innen.
- Armaturen und Motor für intensive Nutzung.
- Schlüsselschalter Außen.

Betrifft: Gemeinschaftsgarage.

13.5 Rauchabzugsfenster

Transparente Rauchabzugsfenster, Doppelverglasung, konform laut Anforderungen des Energiezertifikates.

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

Betrifft: Treppenhaus, laut Auflagen des zuständigen Feuerwehrdienstes.

13.6 Beschläge

Beschläge aufeinander abgestimmt, im Farbton der Rahmen.

14 HEIZUNGSANLAGE

14.1 System

Die Wärmeproduktion wird durch eine gemeinschaftliche Wärmepumpe gewährleistet. Diese Wärmepumpe ist in dem Gemeinschaftsgarten, hinter der Residenz, vorgesehen. Die Installation ist so angepasst, dass sie den Anforderungen des Energiezertifikates entspricht.

14.2 Wärmeübertragung

14.2.1 *Fußbodenheizung*

Die Wärmeübertragung ist durch eine Fußbodenheizung gewährleistet.

Betrifft: Wohnungen, laut Planangaben.

14.2.2 *Handtuchtrockner*

In den Badezimmern ist ein Handtuchtrockner vorgesehen.

Betrifft: Wohnungen, laut Planangaben.

14.3 Temperaturen

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

- Wohnbereich: 22°C.
- Eingangsbereich und WC: 20°C.
- Schlafzimmer: 20°C.
- Badezimmer: 24°C.

14.4 Verteilerschrank

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

14.5 Thermostat

Mehrere Raumthermostate, die eine direkte Temperaturregelung ermöglichen und zeitlich programmiert werden können, sind in jeder Wohnung vorgesehen. Der Standort wird im Vorfeld durch die Käufer mit dem Promotor festgelegt.

14.6 Verschiedenes

Die Installationsleitungen können in den nicht bewohnbaren Räumen (Abstellräume, Garagen, Kellerräume,...) sichtbar sein und in allen anderen befinden sie sich unter Putz. Die Wand- und Bodendurchführungen dürfen den Feuerwiderstand der jeweiligen Bauelement nicht beeinträchtigen.

15 SANITÄRANLAGE

15.1 Wasserverteilung

15.1.1 *Gemeinschaftsräume*

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

15.1.2 *Private Einheiten*

Die Warmwasserproduktion ist durch die Heizungsinstallation gewährleistet.

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

15.2 Sanitärgeräte

15.2.1 *Gemeinschaftsräume*

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

15.2.2 *Private Einheiten*

Für die Sanitärgeräte ist ein Pauschalbudget im Verkaufspreis vorgesehen:

- Studios und Wohnungen mit 1 Schlafzimmer: **4.500,00 €** (öffentlicher Verkaufspreis ohne MwSt.).
- Wohnung mit 2 oder 3 Schlafzimmern: **6.500,00 €** (öffentlicher Verkaufspreis ohne MwSt.).

Die Sanitärgeräte werden bei dem vom Promotor bestimmten Lieferanten ausgewählt.

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

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

15.3 Wasserversorgung und Abflüsse

Je nach Notwendigkeit, sind die folgende Anschlussleitungen vorgesehen:

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

- Lüftungsanlage.
- Abfluss Gemeinschaftliche Wärmepumpe.

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

Die Wand- und Bodendurchführungen dürfen den Feuerwiderstand der jeweiligen Bauelement nicht beeinträchtigen.

15.4 Spülkasten für Hänge-WC

Alle Spülkästen der Hänge-WCs werden mit einer Holzstruktur (Höhe: 110 cm) oder mit Porenbetonblöcken verkleidet. Diese werden gefliest (siehe Position 10.5.2).

16 BELÜFTUNG

16.1 Belüftung der Privateinheiten

Es ist eine Lüftungsanlage mit Wärmerückgewinnung vorgesehen:

- Individuelle Lüftungsgeräte von jeder Wohnung.
- Wärmetauscher.
- Integrierte Steuerung der Volumenströme.
- Gut zugänglicher Filter für einfache Wartungsarbeiten.
- Bypass 100 % Frischluft.
- Schalldämpfer und Schwingungsisolierung je nach Notwendigkeit.
- Zuluft- und Abluftöffnungen.
- Zuluft- und Abluftöffnungen im Dachbereich.

Die technischen Eigenschaften des Lüftungsgerätes werden so angepasst, dass sie den Anforderungen des Energiezertifikats und der akustischen Normen entsprechen.

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

Die Installationsleitungen können in den nicht bewohnbaren Räumen (Abstellräume, Garagen, Kellerräume,...) sichtbar sein und in allen anderen befinden sie sich unter Putz. Die Wand- und Bodendurchführungen dürfen den Feuerwiderstand der jeweiligen Bauelemente, nicht beeinträchtigen.

Es ist verboten das Lüftungsgerät auszuschalten.

Die Position der Lüftungsanlage ist vom Promotor bestimmt.

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

16.2 Lüftungsrohre

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

16.2.1 Art der Rohre

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

16.2.2 Befestigung der Rohre

Die Leitungsrohre werden entsprechend ihres Durchmessers und ihrer Befestigungsart aufgehängt.

Die in der Abhangdecke eingebauten Lüftungsrohre, wins so nah wie möglich an die tragende Struktur angebracht.

Es wird darauf geachtet, die Vibrationen, die dem Bau weitergegeben werden könnten, zu dämpfen.

16.2.3 Durchbrüche

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

16.2.4 Isolierung der Rohre

Rohre, die durch nicht isolierte Räume oder durch Bereiche des nicht geschützten Volumens führen, sind isoliert. Dies gilt ebenfalls für die nach aussen führenden Zuluft- und Abluftkanäle. Diese Isolierung ist ausreichend, damit jegliche Kondensation an den Rohren oder in deren Umkreis verhindert wird. Sie wurde nach dem maximalen vertretbaren Verlust entsprechend dem Projekt bemessen.

16.2.5 Lüftungsgitter

Die Positionierung der Zu- & Abluftöffnungen im Raum sowie die Auswahl der Ventiltypen ist so ausgeführt, dass der Luftzug die genutzten Räume optimal durchquert. Die Lüftungsgitter sind weiß.

17 LUFTDICHTIGKEIT

17.1 Abdichtung

Dieser Posten beinhaltet die Luftdichtigkeit der äußeren baulichen Nahtstellen, die möglicherweise nicht perfekt verbunden und/oder abgedichtet sind. Die Luftdichtigkeit ist durch spezielle hierzu entworfene Klebebänder realisiert, um den Anforderungen des Energiezertifikates zu entsprechen.

17.2 Luftdichtigkeitstest

Der Luftdichtigkeitstest hat als Ziel die Energieeffizienz der Gebäudehülle zu optimieren und sie so luftdicht wie möglich zu machen. Diese Methode erlaubt es, eine bessere Leistung der Installationen für Belüftung und Heizung des Gebäudes zu erreichen. Die Messung muss mit einem „Blowerdoor-Test“ durchgeführt werden, für welchen die Anzahl Ventilatoren dem zu vermessenden Volumen anzupassen ist.

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

18 ELEKTRISCHE INSTALLATION

18.1 Verrohrung

Verlegung unter Estrich oder unter Putz in den bewohnbaren Räumen. Sichtbare Verlegung in den Abstellräumen, Garagen, und Kellerräumen.

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

18.2 Private Einheiten

Ordnungsgemäße Verteilertafel mit verschließbarer Tür. Dieser ist mit automatischen Trennschaltern, einem generellen Leitungsschutzschalter sowie einem Schutzschalter für die Nassräume ausgestattet.

Die Position der Verteilertafel, der Steckdosen, der Lichtschalter und der Lichtpunkte wird vor der Montage durch die Käufer zusammen mit dem Promotor bestimmt.

Spätestens bei der Schlüsselabgabe erhalten die Käufer das Abnahmeprotokoll der Elektroinstallation.

18.2.1 *Wohnungen*

- 1 Steckdose für Kabelfernsehen (in Erwartung des Anschlusses zu Lasten des Käufers).
- 1 Video-Gegensprechanlage.
- Individuell geerdete Steckdose: Ofen und Herd.
- Steckdosen:
 - Studios: 17 Steckdosen.
 - 1-Schlafzimmer Wohnung: 19 Steckdosen.
 - 2-Schlafzimmer Wohnung: 23 Steckdosen.
 - 3-Schlafzimmer Wohnung: 27 Steckdosen.
- 1 Steckdose für den Außenbereich.
- Steckdose für Telefon/Internet (in Erwartung des Anschlusses zu Lasten des Käufers):
 - Studios & 1-Schlafzimmer Wohnung: 1 Steckdose.
 - 2 & 3-Schlafzimmer Wohnung: 2 Steckdosen.
- Schalter:
 - Studios & 1-Schlafzimmer Wohnung: 9 Schalter, davon 1 Schalter für Terrasse.
 - 2-Schlafzimmer Wohnung: 11 Schalter, davon 1 Schalter pro Terrasse.
 - 3-Schlafzimmer Wohnung: 12 Schalter, davon 1 Schalter pro Terrasse.
- Lichtpunkte:
 - Studios: 9 Lichtpunkte.
 - 1-Schlafzimmer Wohnung: 11 Lichtpunkte.
 - 2 & 3-Schlafzimmer Wohnung: 13 Lichtpunkte.
- 1 Lichtpunkt für Außenbereich pro Terrasse.

18.2.2 *Private Kellerräume*

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

18.3 Beleuchtung

18.3.1 Außenbeleuchtung

- Wandleuchten. Vom Promotor zu bestimmen.

Betrifft: Private Balkone und Terrassen, Spielplatz laut Planangaben.

- Bodenbeleuchtung Außen. Vom Promotor zu bestimmen.

Betrifft: Beleuchtung des Totems.

- Außenbeleuchtung. Vom Promotor zu bestimmen und laut Brandschutzauflagen.

Betrifft: Fluchtweg

- Deckenbeleuchtung Außen. Vom Promotor zu bestimmen.

Betrifft: Decke über der Zufahrt zum PKW-Aufzug, laut Planangaben.

18.3.2 Innenbeleuchtung

- LED-Innenbeleuchtung. Vom Promotor zu bestimmen.

Betrifft: Eingangsbereich Erdgeschoss.

- Deckenbeleuchtung. Vom Promotor zu bestimmen.

Betrifft: Zugangsbereiche (Flure), Technikräume, private Kellerräume.

- Wandbeleuchtung. Vom Promotor zu bestimmen.

Betrifft: Treppenhaus.

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

Vom Promotor zu bestimmen.

Betrifft: Gemeinschaftsgarage.

18.4 Sicherheitsgeräte und Brandschutz

18.4.1 Sicherheitsbeleuchtung

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

Betrifft: Untergeschosse, Gemeinschaftsgarage, Treppenhäuser, laut Brandschutzauflagen.

18.4.2 Brandmeldezentrale

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

- Konform der Brandschutzvorschriften.

Betrifft: Gemeinschaftsgarage, Untergeschosse und Treppenhäuser, laut Brandschutzauflagen.

18.4.3 Feuerlöscher

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

Betrifft: Gemeinschaftsgarage, Untergeschosse und Treppenhäuser.

18.4.4 Autonome Feuermelder

Lieferung und Anbringen autonomer Rauchmelder mit integrierter Alarmsirene nach Brandschutzvorschriften.

Betrifft: Wohnungen laut Brandschutzauflagen.

18.4.5 Sicherheitskennzeichnung

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

Die Modelle und das Anbringen sind konform den Vorschriften des zuständigen Feuerwehrdienstes.

18.5 Video-Gegensprechanlage und Klingel

18.5.1 Farb-Videoegensprechanlage (Typ BTICINO Class 100)

Komplette Farb-Videoegensprechanlage, die folgendes beinhaltet:

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

Betrifft: Wohnungen.

18.5.2 Code Tastatur

Code Tastatur für das Öffnen der Haupteingangstür und des Sektionaltors mit Türöffner.

Betrifft: Haupteingang der Residenz und Sektionaltor.

18.5.3 Türklingel

Komplettes System, das folgendes beinhaltet:

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

In der Nähe der Wohnungseinganstüren.

Betrifft: Wohnungen.

18.6 TV- und Radioantenne

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

Die eventuelle Installation der Antenne geht zu Lasten der Miteigentümerschaft.

Die Kosten der privaten Anschlüsse und Abonnements gehen zu Lasten der Käufer.

18.7 Photovoltaikanlage

Um den Stromverbrauch der Gemeinschaftsbereiche (Licht, Aufzüge, Sektionaltor) zu reduzieren, ist eine Photovoltaikanlage auf dem Dach vorgesehen. Sie ist auf dem Gemeinschaftszähler angeschlossen. Die Installation wird so angepasst, dass sie den Anforderungen des Energiezertifikates entspricht.

18.8 Ladevorrichtung für Elektro- oder Hybridautos

Jeder PKW-Stellplatz ist laut Verkabelungskonzept entweder mit einer Vorverkabelung oder mit 3 Leerrohren ausgestattet, damit sie zu einem späteren Zeitpunkt eine Ladestation für Elektro- oder Hybridautos vorsehen können. Gemäss dem ausgesuchten Konzept muss genügend Platz für spätere Sicherheitsschalter, entweder im Hauptzählerschrank oder in den individuellen Zählerschränken, vorgesehen werden.

Betrifft: Gemeinschaftsgarage.

18.9 OPTION – Ladestation für Elektrofahrzeuge

Ladestationen für Elektrofahrzeuge sind in Option angeboten.

Auf Anfrage erhalten die Käufer einen präzisen Kostenvoranschlag.

Betrifft: Gemeinschaftsgarage.

19 INNENSCHREINERARBEITEN

19.1 Brandschutztüren

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

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

Betrifft: Eingangstüren der Wohnungen, Türen der Gemeinschaftsräume auf allen Etagen gemäß Brandschutzaufgaben.

19.2 Beschichtete Innentüren

Die Türen bestehen aus flachen Vollspan-Türblättern mit robustem Rahmenholz und beidseitiger CPL Beschichtung.

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

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

Die Oberfläche der CPL Beschichtung wird vom Käufer ausgesucht: Eiche, Buche, Struktur weiss oder Dekor weiss.

Die Türen sind bei dem vom Promotor bestimmten Lieferanten auszusuchen.

Für jede andere Art Tür und/oder Einbau bekommt der Käufer einen Kostenvoranschlag zugeschickt.

Die Maße der Innentüren sind in den Plänen vermerkt.

Betrifft: Wohnungen.

19.3 Briefkastenanlage

- Rahmen für die Briefkastenanlage im Eingangsbereich.
- Schlösser mit Schlüssel und Etikettenhalter.
- Unsichtbare Scharniere.
- Model und Farbe vom Promotor auszuwählen.
- Mechanisch befestigt.

Maße der Briefkästen gemäß Normen der Post.

19.4 OPTION - Küchen

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

Auf Anfrage erhalten die Käufer einen präzisen Kostenvoranschlag.

Es wird präzisiert, dass die Dunstabzugshauben der Küchen obligatorisch Umlufthauben und mit dem Belüftungssystem mit doppeltem Luftstrom kompatibel sein müssen. Ein Anschluss nach Außen ist weder möglich, noch erlaubt.

20 BALKONE UND TERRASSEN

20.1 Bodenbeläge der privaten Terrassen und Balkone

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

Betrifft: private Balkone und Terrassen, laut Planangaben.

21 SCHLOSSERARBEITEN

21.1 Festes Stahlgeländer

Die Befestigungssysteme können je nach Konfiguration verschieden sein.

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

Betrifft: Abtrennung der zugänglichen und nicht-zugänglichen Zonen auf den Flachdächern (seitlich und Rückseite), Geländer des Treppenhauses zum Garten, laut Planangaben.

21.2 Zugangstore

Die Befestigungssysteme können je nach Konfiguration verschieden sein.

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

Betrifft: Terrassen, die den Zugang zu den Fluchtwegen auf den Dächern ermöglichen und Geländer vom Treppenhaus zum Garten, laut Planangaben.

21.3 Stahl- und Holzgeländer

Die Befestigungssysteme können je nach Konfiguration verschieden sein.

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

Betrifft: Terrassen und Balkone, laut Planangaben

21.4 Glasgeländer

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

Betrifft: Terrassen auf der obersten Etage, Geländer vor Fenster mit Fixelementen und Fluchtwegen auf der Vorderfassade.

21.5 Sichtschutz

- Umlaufender Aluminiumrahmen.

- Opales Verbundglas.

Betrifft: Abtrennung zwischen den Terrassen der Wohnungen 1D und 1E.

21.6 Handlauf

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

Betrifft: Innen- und Außentreppenhäuser.

21.7 Parkplatzbeschilderung

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

Betrifft: Gemeinschaftsgarage und Untergeschosse.

21.8 Fahrradständer Innen

Komplett aus verzinktem Stahl mit einer Vorrichtung, um das Vorderrad zu stützen.

Metallbefestigungen auf Wand.

Betrifft: Fahrradraum.

22 ANSTRICHARBEITEN

22.1 Anstrich der Wohneinheiten

Anbringen eines Malerflies und Auftragung von 2 Farbschichten auf Mauern und Decken sind in jedem Raum der Wohnungen vorgesehen.

Auf Anfrage erhalten die Käufer einen präzisen Kostenvoranschlag.

Betrifft: Wohnungen.

22.2 Anstrich Parkplätze

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

Betrifft: Gemeinschaftsgarage.

22.3 Anstrich der Säulen

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

Betrifft: Gemeinschaftsgarage.

23 AUFZÜGE

23.1 Personenaufzug

Die Residenz hat einen Personenaufzug:

- Elektrischer Aufzug einer renommierten Marke, ausgestattet mit Strom- und Telefonanschluss.
- Kapazität: 6 Personen, 450 kg.
- Zugänglichkeit für Personen mit eingeschränkter Mobilität.
- Fertigstellung außen: Edelstahltüre.
- Fertigstellung innen: Edelstahltüre, laminierte Innenwände, Spiegel, beleuchtete Decke, und Fliesen. Model und Farbton vom Architekten auszuwählen.
- Technischer Schacht je nach Notwendigkeit.

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

23.2 PKW-Aufzug

Die Residenz hat einen PKW-Aufzug, der die Zufahrt zur Tiefgarage auf 2 Niveaus ermöglicht.
Technische Besonderheiten:

- Elektrischer Aufzug einer renommierten Marke, ausgestattet mit Strom- und Telefonanschluss.
- Ungefähre Abmessungen der Kabine: 3,00 m x 5,80 m.
- Lichte Höhe Durchgang: min. 2,50 m.
- Höhe Türe: 2,20 m.
- Anzahl der Stopps: 3.
- Zugänglich von 2 Seiten – 180°.

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

24 AUßENANLAGE

24.1 Stützmauern

- Stützmauern aus Naturstein. Höhe: variabel.

Alle Elemente laut Statikangaben und Planangaben.

Betrifft: Außenmauer entlang der Parzelle auf der linken Seite.

- Gestrichene Betonwand.

Alle Elemente laut Statikangaben und Planangaben.

Betrifft: Außenmauer auf der rechten Seite (Spielplatz und Treppe zum Garten)

24.2 Absperrmauer

Absperrmauer aus Beton, Höhe: 50 cm, konform den Angaben des technischen Dienstes der Stadt Luxemburg.

Betrifft: Erdgeschoss, laut Planangaben.

24.3 Außentreppe aus Beton – Zugang Fluchweg

Errichtung einer Sichtbeton Treppe bestehend aus 2 Treppenläufe und einem Zwischenpodest, laut Plan- und Statikangaben.

Betrifft: seitliche Außentreppe, die Zugang zu dem Fluchweg ermöglicht.

24.4 Außentreppe aus Beton – Zugang zweiter Fluchweg

Errichtung eine Sichtbeton Treppe auf 2 Ebenen mit Zwischenpodeste, laut Plan- und Statikangaben.

Betrifft: Treppe, welche einen zweiten Fluchweg ermöglicht (Treppen zum Garten).

24.5 Bodenbeläge

24.5.1 Betonpflastersteine

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

Betrifft: befahrbare Zone vor der Residenz, laut Planangaben

24.5.2 Betonplatten für Außenbereich

Betonplatten für Außenbereich, Maße: 60x30 cm, hellgrauer Farbton vom Promotor auszuwählen.

Betrifft: nicht befahrbare Zone vor dem Eingang der Residenz, laut Planangaben.

24.5.3 Bodenbelag aus Dolomit

Realisierung eines Weges und Bereiche für die Aufstellung der Feuerwehrleitern aus Dolomit, inkl. Unterbau laut Planangaben.

Betrifft: Fluchweg und Zonen für Feuerwehrleiter laut Brandschutzaufgaben.

24.5.4 Bordsteine

Vorgefertigte Betonbordsteine.

Betrifft: Abtrennung der Bodenbeläge, laut Planangaben.

24.5.5 Kies

Dekorativer Kies, hellgrauer Farbton und Körnung vom Promotor auszuwählen.

Betrifft: Außenrand der Residenz laut Planangaben.

24.5.6 EPDM Granulat

EPDM Granulat mit einem Bindemittel CONICA vom Promotor auszuwählen.

Betrifft: Spielplatz laut Planangaben

24.6 Bepflanzungen

24.6.1 *Rasenflächen*

Gesäte Rasenfläche.

Betrifft: Gemeinschaftsgarten.

24.6.2 *Gräser und Bepflanzungen*

Gräser und Bepflanzungen aus einheimischen Art.

Betrifft: Beete vor der Residenz, Zonen zwischen Privatterrassen, und Beete entlang des Fluchweges – seitlich und Rückseite laut Planangaben.

24.6.3 *Hecken im Boden*

Hecke, Höhe circa 80 cm.

Einheimische Art vom Promotor auszuwählen.

Betrifft: Hecke entlang der Grundstücksgrenze auf der Rückseite, laut Planangaben.

24.7 Zäune

Viereckiger Maschendrahtzaun. Höhe: 110 cm.

Betrifft: Zaun auf der Rückseite an der Grundstücksgrenze und Zaun auf der Mauer (Spielplatz), laut Planangaben.

24.8 Totem des Gebäudes

Totem, mit Name und Adresse der Residenz in der Nähe des Fußgängereingangs, Seite rue Cents, vorsehen.

Genauere Position durch dem Promotor auszuwählen.

25 REINIGUNG

Vor der Abnahme jeder privaten- oder gemeinschaftlichen Einheit wird die Baustelle gereinigt, um die Räumlichkeit in ausreichend sauberem Zustand zu übergeben. Dies beinhaltet folgendes:

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

26 BESONDERHEITEN

26.1 Anschlüsse

Die Leitungen, Geräte und Zähler, die im Besitz der Verteilergesellschaften sind, sind nicht im Verkauf inbegriffen. Die Abonnement- und Anschlusskosten der privaten Einheiten und Gemeinschaftsbereiche für Telefon, Fernsehen, Wasser, Gas und Strom sind zu Lasten des Käufers oder der Miteigentümergeinschaft, zusätzlich zum Verkaufspreis, welcher im Verkaufsvertrag angegeben ist.

Die generellen Installations- und Anschlusskosten des Gebäudes an die öffentlichen Netze sind nicht inbegriffen. Diese Kosten (Wasser, Strom, Fernsehen, Gas, Telefon, Kanalisation, usw.) sind zu Lasten der Käufer oder der Miteigentümergeinschaft, zusätzlich zum Preis, der im Verkaufsvertrag genannt wird und werden prorata der Anzahl Einheiten berechnet. Zur Information, diese Anschlusskosten belaufen sich auf +/- 4.000 € ohne MwSt. pro Einheit. Es handelt sich um eine nicht vertragliche Schätzung, basierend auf vorhergehenden Projekten, welche jederzeit mit den Marktpreisen angepasst werden kann.

26.2 Vorgesehene Leistungen

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

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

26.3 Abzug oder Änderung von Posten

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

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

26.4 Bestimmte Unternehmen

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

26.5 Abnahme

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

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

26.6 Vertrag

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

26.7 Maßangaben auf Plänen

Die angegebenen Maße auf den Plänen sind Maße zwischen Rohbaumauern. Nach Studie der Technikingenieure, darf eine Differenz von 3 % zwischen die angegebenen Maße in den Plänen und den effektiven reellen Maßen auf keine Fall zu Beanstandungen, Rabatten oder Zurückbehaltung von Zahlungen führen.

Die angegebenen Flächen der Privateinheiten entsprechen den Flächen ausschließlich tragendes Mauerwerk und technische Schächte.

26.8 Garantien

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

26.8.1 Fertigstellungsgarantie

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

26.8.1 Zweijahresgarantie

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

26.8.1 Zehnjahresgarantie

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

26.9 Vereinbarungen

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

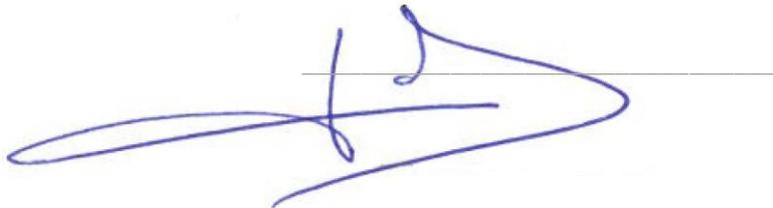
26.10 Technische Änderungen

Vorliegende Beschreibung wurde unter dem Vorbehalt jeglicher Änderungen, sei es technisch o.a., die der Promotor und der Architekt für unabdingbar erachten, erstellt, wobei diese keiner Vorankündigung bedürfen und auf keinen Fall eine Wertminderung zu Lasten des Käufers mit sich bringen.

Weiswampach, den 6. Mai 2022.

Für das Bauunternehmen und Promotor, COSTANTINI SA,

Herr Christophe DARDENNE,
Geschäftsführer



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

