

# LASTENHEFT

März 2017

---

## Die Eynattengärten

---

Zusammenfassung für Käufer



ARCHITEKT

---

**crahay & jamaigne**

BAUFIRMA

---





## INHALTSVERZEICHNIS

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

13.1	HEIZSYSTEM.....	12
13.2	WÄRMEÜBERTRAGUNG.....	12
13.3	TEMPERATUREN.....	12
13.4	THERMOSTAT .....	13
13.5	VERSCHIEDENES.....	13
13.6	OPTION - BODENHEIZUNG .....	13
<b>14</b>	<b>SANITÄREINRICHTUNGEN.....</b>	<b>13</b>
14.1	WASSERVERTEILUNG.....	13
14.2	SANITÄRGERÄTE .....	13
14.3	ZU- UND ABFLÜSSE.....	14
14.4	SPÜLKASTEN FÜR HÄNGE-WC.....	14
<b>15</b>	<b>STROM .....</b>	<b>14</b>
15.1	VERROHRUNG .....	14
15.2	PRIVATEINHEITEN.....	14
15.3	GEMEINSCHAFTSRÄUME .....	15
15.4	SICHERHEITSGERÄTE.....	16
15.5	VIDEO-GEGENSPRECHANLAGE.....	16
15.6	TV- UND RADIOANTENNE.....	17
<b>16</b>	<b>INNENSCHREINERARBEITEN .....</b>	<b>17</b>
16.1	BRANDSCHUTZTÜREN .....	17
16.2	INNENTÜREN .....	17
16.3	SCHIEBETÜREN .....	18
16.4	GEGENSPRECHANLAGE .....	18
16.5	BRIEFKÄSTEN.....	18
16.6	OPTION - KÜCHE.....	18
<b>17</b>	<b>TERRASSEN .....</b>	<b>18</b>
17.1	BODENBELAG DER PRIVATEN TERRASSEN.....	18
<b>18</b>	<b>SCHLOSSERARBEITEN .....</b>	<b>19</b>
18.1	FESTES STAHLGELÄNDER - TYP 1.....	19
18.2	FESTES STAHLGELÄNDER - TYP 2.....	19
18.3	FESTES STAHLGELÄNDER - TYP 3.....	19
18.4	AUßENTOR AUS STAHL .....	19
18.5	GELÄNDER AUS STAHL/HOLZ .....	19
18.6	SICHTSCHUTZ AUS STAHL/HOLZ .....	20
18.7	VORDACH .....	20
18.8	ANSTRICH PARKPLÄTZE.....	20
18.9	PARKPLATZSCHILDER .....	20
18.10	FAHRRADSTÄNDER INNEN.....	20
18.11	FAHRRADSTÄNDER AUßEN .....	20
<b>19</b>	<b>ANSTRICHARBEITEN.....</b>	<b>20</b>
19.1	ANSTRICH DER STÜTZEN .....	20
19.2	OPTION - ANSTRICH DER APPARTEMENTS .....	21
<b>20</b>	<b>AUFZUG .....</b>	<b>21</b>
<b>21</b>	<b>BELÜFTUNG.....</b>	<b>21</b>

21.1	BELÜFTUNGSSYSTEM KATEGORIE C .....	21
21.2	OPTION - BELÜFTUNGSSYSTEM KATEGORIE D.....	22
<b>22</b>	<b>AUßENANLAGE .....</b>	<b>22</b>
22.1	BETONELEMENTE .....	22
22.2	BEPFLANZUNG.....	22
22.3	TOTEM DES GEBÄUDES (BESCHRIFTUNGEN).....	23
<b>23</b>	<b>REINIGUNG .....</b>	<b>23</b>
<b>24</b>	<b>BESONDERHEITEN .....</b>	<b>23</b>
24.1	VORGESEHENE LEISTUNGEN.....	23
24.2	BESTIMMTE UNTERNEHMEN .....	24
24.3	VERTRAG.....	24
24.4	MAßANGABEN.....	24
24.5	GARANTIEN .....	24
24.6	VEREINBARUNGEN .....	24
24.7	TECHNISCHE ÄNDERUNGEN .....	25

# 1 KONTAKTE

## INFORMATION UND VERKAUF:



### Adresse:

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

### Kontakt:

Tel.: +32 (0)80 77 16 65  
E-Mail: [commercial@piernat.com](mailto:commercial@piernat.com)  
[www.piernat.com](http://www.piernat.com)

Öffnungszeiten: Montag-Freitag: 8.00-12.30 Uhr und 14.00-17.00 Uhr

## BAUUNTERNEHMEN:



### Adresse:

**ELSEN und Söhne A.G.**  
Lehmkaul, 41  
B-4770 HEPPENBACH

### Kontakt:

**Herr René Niessen**  
Tel. : +32 (0)80 34 91 26  
E-Mail: [rene.niessen@elsenag.com](mailto:rene.niessen@elsenag.com)  
[www.elsenag.com](http://www.elsenag.com)

Öffnungszeiten: Montag-Freitag: 8.00-12.00 Uhr und 13.00-18.00 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](mailto:architectes@crahayjamaigne.com)  
[www.crahayjamaigne.com](http://www.crahayjamaigne.com)

Öffnungszeiten: Montag-Freitag: 8.00-12.00 Uhr und 13.00-17.00 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 begriffen. Die Abonnement- und Anschlusskosten der privaten Einheiten und Gemeinschaftsteile für Telefon, Fernsehen, Wasser, Gas und Strom sind zu Lasten des Käufers oder der Miteigentümergeinschaft, zusätzlich zum Verkaufspreis, welcher im Kaufvertrag angegeben ist.

Die generellen Installations- und Anschlusskosten des Gebäudes an die öffentlichen Netze sind nicht begriffen. Diese Kosten (Wasser, Strom, Fernsehen, Gas, Telefon, Kanalisation usw.) sind zu Lasten der Käufer oder der Miteigentümergeinschaft, zusätzlich zum Preis, der im Kaufvertrag genannt wird und werden prorata der Anzahl Einheiten berechnet. Zur Information, diese Anschlusskosten belaufen sich auf **+/- 3.500 € ohne MwSt.** pro Einheit. Es handelt sich um eine nicht vertragliche Schätzung, basierend auf vorhergehenden Projekten, welche jederzeit mit den Marktpreisen angepasst werden kann.

### 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 Wohnungen einer Residenz arbeiten.

## 3 LAGE UND BESCHREIBUNG DES PROJEKTES

**Lage:** Eupenerstraße Nr 42 in 4731 Eynatten, Belgien.

**Katasternummer:** Sektion G - Parzellen Nr 175w und 175x.

**Baugenehmigung:** Baugenehmigung Nr. 4651/2015 KP/CZ/UC, ausgestellt am 29. Juni 2016.

**Zusammensetzung der Residenz:** Die Residenz besteht aus einem Untergeschoss, einem Erdgeschoss und 2 Etagen.

- **UNTERGESCHOSS:**

- 23 Innenparkplätze für PKWs;
- 19 private Kellerräume;
- 1 Lokal für Fahrräder;
- Technische, Unterhalts- und Zählerräume.

- **ERDGESCHOSS:**

- 7 Appartements;
- 15 Außenparkplätze für PKWs;
- 7 Schrebergärten.

- **1. ETAGE:**

- 7 Appartements.

- **2. ETAGE:**

- 5 Appartements.

## 4 ENERGIEZERTIFIKAT

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

Die Energiezertifikate werden von der Wallonischen Region erstellt, sobald die Bauarbeiten beendet sind.

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

**Kontaktangaben:**

Ureprom S.A.  
Ansprechperson: Herr Thomas HAUSMAN  
Rue JP 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 Lemaire S.P.R.L.** erstellt.

### **Kontaktangaben:**

Bureau d'études Lemaire s.p.r.l.  
Ansprechperson: Herr Olivier DE LANDSHEERE  
Route du Condroz, 404  
B-4031 LIEGE  
Tel.: +32 (0)4 366 60 40

## 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;
- Sanitärinstallation;
- Anbringung der Heizkörper;
- Innenschreinerarbeiten;
- Bodenbeläge und Wandfliesen.

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 Wiesen und Außenanlagen.

### **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.
- Abdichtung aller Außenwände 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.
- Biologische Kläranlage mit Kompressor im Keller oder Klärgrube.

## **8.6 Leerrohre für Versorgung**

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

## **8.7 Belüftung der unterirdischen Räume**

- Belüftung der Kellerräume und des Gaszählerraums.
- Eingemauerte PVC-Rohre mit den Mauern bündig abgeschnitten.

# **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**

Vorgefertigte 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: Appartements, nach Plan.

### **9.3.2 *Schalldämmung***

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

Typ INSULIT 5+ (oder gleichwertig).

Betrifft: Appartements der 1. und 2. Etage, nach Plan.

### **9.3.3 *Verlegeestrich***

Geglätteter Verlegeestrich, Dicke: 80 mm.

Betrifft: Appartements, nach Plan.

## **9.4 Bodenbelag**

### **9.4.1 *Private Einheiten***

Die Bodenbeläge werden beim vom Promotor angegebenen Lieferanten ausgesucht.

Dieser Posten beinhaltet einen Lieferpreis (öffentlicher Verkaufspreis ohne MwSt.) von **30,00 €/m<sup>2</sup>** für die Bodenfliesen und **7,50 €/lfm** für die Fußleisten. Bei abweichender Auswahl erhalten die Kunden vorab ein präzises Angebot.

Der Verkaufspreis der Einheit beinhaltet eine normale Verlegung eines Fliesentyps, Dimensionen 30 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: Appartements, außer Schlafzimmer

### **9.4.2 *OPTION - Bodenbeläge in den Schlafzimmern***

Der Bodenbelag in den Schlafzimmern wird optional angeboten und kann durch den Promotor unter den Bedingungen von Punkt 9.4.1. realisiert werden.

Auf Anfrage erhalten die Käufer einen präzisen Kostenvoranschlag.

### **9.4.3 *Gemeinschaftsräume***

- Geglätteter Beton.

Betrifft: Untergeschoss, nach Plan.

- Roher Sichtbeton.

Betrifft: Gemeinschaftsgänge und Treppenhaus, nach Plan.

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

Betrifft: Eingangshalle und Gemeinschaftsgänge im Erdgeschoss, nach Plan.

## **9.5 Fertigstellung der Decken**

### **9.5.1 *Gipsputz***

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

Ungefähre untere Deckenhöhe: 260 cm.

Betrifft: Appartements, nach Plan (außer der Bereich mit Abhangdecken).

### **9.5.2 Abhangdecken**

Hängende Trägerstruktur verkleidet mit glatten Gipsplatten, Verspachteln inbegriffen. Das Ganze weist einen für den Anstreicher bereiten Oberflächenzustand auf (Vorbehandlung und punktuelleres Spachteln, Auftragen von TASSO, Anbringung einer Grundierung und Farbe zu Lasten des Käufers).

Ungefähre lichte Höhe der Abhangdecken: 240 cm.

Betrifft: Appartements, in den Fluren.

### **9.5.3 Sichtbeton**

Sichtbeton.

Betrifft: Decken der Gemeinschaftsgänge, der Terrassen und des Aufzugsbereich.

## **10 AUFBAU DER WÄNDE**

### **10.1 Außenwände gegen Erdreich**

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

### **10.2 Aufgehendes Mauerwerk**

#### **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 entsprechen.

Betrifft: Außenmauern

#### **10.2.4 Fassadenverkleidung**

- Außenputz in weißem Farbton gestrichen.

Betrifft: nach Plan.

- Fassadenverkleidung in Schiefer, rechteckiges Format, eben, einheitliche Farbe, kantig und rechtwinklig.

Betrifft: nach Plan.

- Sichtbeton.

Betrifft: Aufzugvolumen.

## **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 14 + 14 cm und 6 cm Steinwollisolierung.

### **10.3.3 *Nicht tragende Innenmauern***

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

## **10.4 Fertigstellung der Mauern**

### **10.4.1 *Gipsputz***

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

Betrifft: Appartements außer Badezimmer

### **10.4.2 *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 **30,00 €/m<sup>2</sup>**. Bei abweichender Auswahl erhalten die Kunden vorab ein präzises Angebot.

Der Verkaufspreis der Einheit beinhaltet eine rechtwinklige Verlegung zu den Wänden. Für jede andere Art von Verlegung, werden die Käufer einen Kostenvoranschlag zur Bestätigung erhalten.

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

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

Betrifft: Badezimmer der Appartements

## **10.5 Türschwellen und Fensterbänke**

- Tür- und Fensterschwellen im Erdgeschoss (Höhe der Brüstung: 0): Blaustein.
- Schwellen der Fenster von Putz- und Schieferfassaden: 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 Gefälleestrich.

### **11.1.2 *Isolation***

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

### **11.1.3 *Abdichtungsbahn***

2 lagige verschweißte Dichtungsbahnen.

## **11.2 Zubehör und Fertigstellung des Daches**

- Dachausgänge für Lüftung, Belüftung, usw.
- Randanschlüsse aus Aluminium.
- Ablaufrohr in Zink.

# **12 AUßENSCHREINERARBEITEN**

## **12.1 Fenster**

### **12.1.1 *Fensterprofil aus Aluminium***

- Fensterprofil aus Aluminium.
- Dünnes Profil.
- Farbton Grau beidseitig.

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

Betrifft: Aufzugvolumen und Haupteingangstür des Gebäudes.

### **12.1.2 Fensterprofil aus PVC**

Fensterprofil aus PVC mit einem wasserabweisenden Profil und ausgestattet mit einer isolierenden Doppelverglasung, den Anforderungen des Energiezertifikats entsprechend.

Außenfarbe: Grauton, Farbton vom Architekten zu bestimmen.

Innenfarbe: Weiß

Öffnungsrichtung nach Plan (Eingangstüren, Drehkippteile, Fixelemente).

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

Die Rahmen im Wohnzimmer und in den Schlafzimmern beinhalten eine horizontale Lüftung mit einem Schall minderndem System.

Alle Eingangstüren werden mit 2 Schlüsseln geliefert. Sie sind mit einem Windschutz und einem Dreipunkteschloss ausgestattet. Optik: Rauchglas, vom Architekten zu bestimmen.

Betrifft: Appartements, nach Plan

### **12.2 OPTION - Äußere horizontale elektrische Rollos**

Die horizontalen elektrischen Rollos (Typ Markise) werden den Käufern der 2. Etage für die Rahmen, welche breiter als 90cm sind, in Option angeboten.

- Horizontal ausrollbares Rollo.
- Rechteckige Kassette, Farbe Anthrazit.
- Sonnentuch: mikro-perforiert, Farbe Anthrazit.
- Einfahren aus Sicherheitsgründen dank Winddetektoren.
- Bedienung durch Innenschalter.

Auf Anfrage erhalten die Käufer einen präzisen Kostenvoranschlag.

### **12.3 OPTION - Äußere vertikale elektrische Rollos**

Die vertikalen elektrischen Rollos (Typ Screen) werden den Käufern in Option angeboten.

Die Option ist auf allen Fenstern möglich, außer auf den Eingangstüren.

An breiten Rahmen, können mehrere Rollos nebeneinander eingebaut werden:

- Vertikal ausrollbares Rollo.
- Quadratische Kassette mit vertikalen grauen Schienen.
- Sonnentuch: mikro-perforiert, 90% Lichtundurchlässigkeit, Farbe Anthrazit.
- 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).
- Sicherheitssystem Anti-Anhebung / Anti-Einbruch.
- Zeitsystem mit automatischer Schließung.
- Manuelle Entriegelung von innen.

## **12.5 Beschläge**

Beschläge aufeinander abgestimmt, im Farbton der Rahmen.

## **12.6 Beschriftung**

Aufgeklebte Beschriftung auf den gesamten Sprechanlagen, welche sich in der Nähe des Haupteingangs des Gebäudes befinden. Sie zeigt den Residenznamen und die Postanschrift an. Vom Architekten festzulegen.

# **13 HEIZUNG**

## **13.1 Heizsystem**

Die Wärmeproduktion wird durch individuelle Wandheizungen mit Gas gewährleistet.

Brennwertkessel, ausgestattet mit einem direkten Wärmetauscher.

## **13.2 Wärmeübertragung**

### **13.2.1 *Plattenheizkörper***

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

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

## **13.3 Temperaturen**

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

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

## **13.4 Thermostat**

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

## **13.5 Verschiedenes**

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

## **13.6 OPTION - Bodenheizung**

Für alle Wohnungen gibt es die Möglichkeit eine Fußbodenheizung zu installieren, anstelle der traditionellen Heizkörper.

Auf Anfrage erhalten die Käufer einen präzisen Kostenvoranschlag.

# **14 SANITÄREINRICHTUNGEN**

## **14.1 Wasserverteilung**

### **14.1.1 *Gemeinschaftsräume***

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

### **14.1.2 *Private Einheiten***

Die Warmwasserherstellung ist durch die individuellen Wandheizungen mit Gas gewährleistet. Die Installation beinhaltet das Verteiler- und Abwassernetz zu allen Geräten.

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

## **14.2 Sanitärgeräte**

### **14.2.1 *Gemeinschaftsräume***

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

### **14.2.2 *Private Einheiten***

Für die Sanitärgeräte ist ein Pauschalbudget im Verkaufspreis vorgesehen:

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

Die Sanitärgeräte werden bei dem vom Promotor bestimmten Lieferanten ausgewählt.

Der Verkaufspreis der Einheit beinhaltet eine normale Installation der Geräte, wie auf dem Plan dargestellt. Für jede andere Art von Installation sowie jede Überschreitung des Budgets erhält der Käufer einen Kostenvoranschlag zur Bestätigung.

### **14.3 Zu- und Abflüsse**

Nach Bedarf sind folgende Anschlussleitungen vorgesehen:

- Waschmaschine;
- Kondensationswäschetrockner;
- Spülmaschine;
- Küchenspüle.

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

### **14.4 Spülkästen für Hänge-WC**

Alle Spülkästen der Hänge-WCs werden mit einer Holzstruktur verkleidet und sind somit streichfähig (punktuelles Spachteln zu Lasten des Käufers).

## **15 STROM**

### **15.1 Verrohrung**

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

### **15.2 Privateinheiten**

Sicherungskasten mit verschließbarer Tür. Die Ankäufer erhalten bei Schlüsselübergabe das Abnahmeprotokoll der Elektroinstallation.

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

#### **15.2.1 *Appartements***

- 1 Steckdose für Telefon (in Erwartung des Anschlusses zu Lasten des Käufers);
- 1 Steckdose für Kabelfernsehen (in Erwartung des Anschlusses zu Lasten des Käufers);
- 1 Video-Gegensprechanlage;
- Einfache Steckdosen:
  - Appartement 1 Schlafzimmer: 15 Steckdosen;
  - Appartement 2 Schlafzimmer: 20 Steckdosen;
  - Appartement 3 Schlafzimmer: 25 Steckdosen.

- Schalter:
  - Appartement 1 Schlafzimmer: 10 Schalter, wovon 1 für die Terrasse;
  - Appartement 2 Schlafzimmer: 12 Schalter, wovon 1 für die Terrasse;
  - Appartement 3 Schlafzimmer: 16 Schalter, wovon 1 für die Terrasse.
- Lichtpunkte:
  - Appartement 1 Schlafzimmer: 10 Lichtpunkte, wovon 1 für die Terrasse (Wandleuchte);
  - Appartement 2 Schlafzimmer: 12 Lichtpunkte, wovon 1 für die Terrasse (Wandleuchte);
  - Appartement 3 Schlafzimmer 16 Lichtpunkte, wovon 1 für die Terrasse (Wandleuchte).

### **15.2.2 Private Kellerräume**

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

## **15.3 Gemeinschaftsräume**

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

### **15.3.1 Innenbeleuchtung Leuchtröhre**

- Kasten mit Leuchtröhre für sichtbare Aufhängung mit integrierter elektrischer Verbindung.
- Obere Basis aus grauem PVC und Schutzkugel unten lichtdurchlässig.
- Nicht sichtbare Befestigung

Betrifft: Tiefgarage.

### **15.3.2 Innenbeleuchtung Glühbirne**

- Leuchte mit Glühbirne für sichtbare Aufhängung mit integrierter elektrischer Verbindung.
- Obere Basis aus grauem PVC und Schutzkugel unten lichtdurchlässig.
- Nicht sichtbare Befestigung

Betrifft: Technischer Raum, Unterhaltsraum, Fahrradraum.

### **15.3.3 Außenbeleuchtung**

- Wandleuchten.
- Typ BEGA 32 329, Farbton Graphit oder ähnliches.

Betrifft: Gemeinschaftsgänge

- Deckenleuchten.
- Typ BEGA 33 668, Farbton Graphit oder ähnliches.

Betrifft: Untergeschoss.

- LED Streifen Farbton Weiß in einer Plexi-Schiene

Betrifft: Aufzug und Eingänge auf der 2. Etage.

## **15.4 Sicherheitsgeräte**

### **15.4.1 Sicherheitsleuchten**

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

Betrifft: Untergeschoss - Anbringung nach Vorschriften des Dienstes für Feuerschutz (Brandschutzgutachten).

### **15.4.2 Brandmeldezentrale**

- Vernetzte Brandmeldezentrale im Haupteingang des Erdgeschosses, welche alle angeschlossenen Geräte vernetzt.
- Vernetzter Alarmschalter auf jeder Etage.
- Vernetzter Alarm auf jeder Etage.
- Konform laut den Vorschriften des Dienstes für Feuerschutz.

### **15.4.3 Feuerlöscher**

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

### **15.4.4 Feuermelder**

Lieferung und Anbringung von Feuermeldern mit integrierter Alarmsirene, nach Vorschrift des Dienstes für Feuerschutz.

### **15.4.5 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.

## **15.5 Video-Gegensprechanlage**

### **15.5.1 Haupteingang des Gebäudes**

Komplettes System mit Farbvideo- und Gegensprechanlage beinhaltet:

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

### **15.5.2 Tastatur für Kode**

Tastatur zur Eingabe des Kodes für das Öffnen der Haupteingangstür und die Eingangstür zum Untergeschoss.

Betrifft: Haupteingangstür des Gebäudes und die Eingangstür des Untergeschoss.

### **15.5.3 Türklingeln**

Komplettes System mit äußerem Klingelknopf. Die Etikettenhalter zeigen den Namen der Eigentümer an.

Betrifft: Appartements.

## **15.6 TV- und Radioantenne**

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

Die eventuelle Installation der Antenne geht zu Lasten der Miteigentümerschaft.

Die Anschlüsse und Abonnements gehen zu Lasten des Käufers.

# **16 INNENSCHREINERARBEITEN**

## **16.1 Brandschutztüren**

- Die gesamten Elemente der Brandschutztüren sind konform mit den geltenden Rechtsvorschriften
- Alle Türen sind mit einem Türschließer ausgestattet, welcher von der Feuerwehr zugelassen wurde.
- Die Feuerwiderstandsdauer beträgt, je nach den Vorschriften der Feuerwehr, 30 oder 60 Minuten.

Betrifft: Nach Vorschriften der Feuerwehr

## **16.2 Innentüren**

Türen vom Typ Blocktüren in Weiß oder Holzdekor.

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: Appartements.

### **16.3 Schiebetüren**

- Türblatt bestehend aus einer MDF-Platte 35 mm, bedeckt von allen Seiten mit beschichteten Platten.
- Erfassen des Türblatts durch ein schwimmendes Gleitelement in Edelstahlschiene.
- Leise Schiene angepasst an das Gewicht der Schiebetür.
- Führung der Tür via einem festen Führungselement, letzteres ist am Boden festgeschraubt.
- Stopper ermöglicht das Blockieren der Tür in offener oder geschlossener Position.
- Rollen aus synthetischem Material.

Betrifft: Appartements 0G, 0F, 1F und 1G.

### **16.4 Gegensprechanlage**

Das Ganze beinhaltet:

- Holzstruktur;
- Reservierung für eine Gegensprechanlage und eine Kodiertastatur;
- Dekorative Platte.

### **16.5 Briefkästen**

- Der Rahmen für alle Briefkästen wird in der Nähe des Gebäudehaupteingangs angebracht.
- Gesamteinheit aus Aluminium, Schloss mit Schlüssel und einem Namensschild.
- Modell und Farbe vom Architekten auszuwählen.

Dimension der Briefkästen gemäß den Normen der Post.

### **16.6 OPTION - Küche**

Die Küchen sind nicht im Verkaufspreis inbegriffen, werden jedoch in Option 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 privaten Terrassen**

Bodenplatten für den Außenbereich sind vom Architekten zu bestimmen.

Betrifft: Appartements – Terrassen.

## 18 SCHLOSSERARBEITEN

### 18.1 Festes Stahlgeländer - Typ 1

- Geländer aus metallisiertem und pulverbeschichteten Flacheisen.
- Obere horizontale Flacheisen und vertikale Zwischenstäbe, mit einem Zwischenabstand von maximal 11 cm.
- Grauton vom Architekten ausgewählt.
- Ungefähre Gesamthöhe: 110 cm.

Betrifft: Gemeinschaftsgänge, Treppenhaus, Zufahrtsrampe, nach Plan.

### 18.2 Festes Stahlgeländer - Typ 2

- Geländer aus metallisiertem und pulverbeschichteten Flacheisen.
- Oberes horizontales Flacheisen und horizontale Zwischenflacheisen, mit einem Zwischenabstand von ungefähr 16 cm.
- Grauton vom Architekten ausgewählt.
- Ungefähre Gesamthöhe: 110 cm.

Betrifft: Terrassen auf der 2. Etage, nach Plan

### 18.3 Festes Stahlgeländer - Typ 3

- Geländer aus metallisiertem und pulverbeschichteten Flacheisen.
- Oberes horizontales Flacheisen und horizontales Zwischenflacheisen.
- Grauton vom Architekten ausgewählt.
- Ungefähre Gesamthöhe: 110 cm.

Betrifft: Abtrennungen zwischen den Terrassen der 2. Etage, nach Plan

### 18.4 Außentor aus Stahl

- Tor aus metallisiertem und pulverbeschichteten Flacheisen, befestigt an zwei seitlichen Scharnieren.
- Klinke aus Edelstahl und einem Zylinderschloss.
- Grauton vom Architekten ausgewählt.
- Ungefähre Breite: 100 cm.
- Ungefähre Gesamthöhe: 110 cm.

Betrifft: Zugang zu den Privatgärten 0A und 0H, Zugang zu den Terrassen 2A und 2E.

### 18.5 Geländer aus Stahl/Holz

- Struktur besteht aus Elementen in metallisiertem und pulverbeschichtetem Stahl.
- Unteres Geländer erstellt aus Holz- oder Kunststoffprofil (vom Architekten ausgewählt).

Betrifft: Terrassen der 1. Etage und 2. Etage, Gemeinschaftsgänge.



## **18.6 Sichtschutz aus Stahl/Holz**

- Struktur besteht aus Elementen in metallisiertem und pulverbeschichtetem Stahl
- Blenden aus Holz- oder Kunststoffprofil (vom Architekten ausgewählt).
  
- Höhe: 2,15 m

Betrifft: Terrassen der 1. Etage.

- Höhe: 1,60 m und einer variablen Tiefe

Betrifft: Terrassenabtrennung auf der 2. Etage.

## **18.7 Vordach**

- Vordach aus Winkeleisen in metallisiertem und pulverbeschichtetem Stahl.
- Fertigstellung mit einer dekorativen Platte, Ton vom Architekten auszuwählen.

Betrifft: Privaten Eingänge der Appartements auf der 2. Etage.

## **18.8 Anstrich Parkplätze**

Markierung der Innenparkplätze mit Spezialfarbe für glatten Betonboden.

## **18.9 Parkplatzschilder**

Schilder für die Zuweisung die Innen- und Außenparkplätze.

## **18.10 Fahrradständer innen**

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

## **18.11 Fahrradständer außen**

Komplett aus verzinktem Stahl mit einer Vorrichtung im Halbkreis, um das Vorderrad der Fahrräder zu stützen und ein Fahrradschloss anzubringen.

# **19 ANSTRICHARBEITEN**

## **19.1 Anstrich der Stützen**

- Auftragen von 2 Schichte satiniertem Latex.
- Farbton vom Architekten auszuwählen.

Betrifft: Untergeschoss.

## **19.2 OPTION - Anstrich der Appartements**

Flies und Auftragung von 2 Farbschichten auf Mauern und Decken sind in jedem Raum des Appartements möglich.

Auf Anfrage erhalten die Käufer einen präzisen Kostenvoranschlag.

Betrifft: Appartements.

## **20 AUFZUG**

- Elektrischer Aufzug einer renommierten Marke, ausgestattet mit Strom- und Telefonanschluss.
- Kapazität und Zugänglichkeit für Personen mit eingeschränkter Mobilität im Rollstuhl.
- Fertigstellung innen: Spiegel, beleuchtete Decke, laminierte Fertigstellung, Fliesen im großen Format (30x60), Model und Ton vom Architekten auszuwählen.

Installation nach Vorschriften des Herstellers und aller geltenden Normen (Sicherheit, Feuer, ...).

## **21 BELÜFTUNG**

### **21.1 Belüftungssystem Kategorie C**

Das vorgeschlagene Belüftungssystem entspricht der Kategorie C.

Alle innenliegenden Feuchträume (Badezimmer, WC, ...) sind an die automatische Entlüftungsanlage angeschlossen.

Die nicht innenliegenden Räume (Wohnbereich, Schlafzimmer, usw.) sind mit manuell einstellbaren Lufteinlässen in den oberen Fensterrahmen ausgestattet. Die Länge der Lufteinlässe ist an das Volumen der zu belüftenden Räume angepasst.

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

Die Dunstabzugshauben müssen mit Recycling sein (es gibt keinen Anschluss nach außen).

Die Lüftungsrohre sind dazu bestimmt verbrauchte Luft zu entsorgen. Die Lüftungsöffnungen und -rohre werden in Koordination mit den anderen Techniken angebracht. Die Lüftungsrohre sind in den Abhangdecken oder Kästen angebracht (außer in den Abstellräumen).

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

Weißer Lüftungsgitter in den Innenräumen.

## **21.2 OPTION - Belüftungssystem Kategorie D**

Auf Anfrage können die Käufer ein Belüftungssystem mit doppeltem Luftstrom und Wärmerückgewinnung (System D) auswählen. Dieses System wird Gegenstand eines präzisen Kostenvoranschlags sein, abhängig von der Größe und Anordnung des Appartements.

# **22 AUßENANLAGE**

## **22.1 Betonelemente**

### **22.1.1 *Pflastersteine in Beton***

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

Betrifft: Außenverkehrszone.

### **22.1.2 *Rasengittersteine***

Rasengittersteine mit Substrat- und Samenfüllung.

Betrifft: Außenparkplätze.

### **22.1.3 *Betonbordsteine***

Vorgefertigte Betonbordsteine.

Betrifft: Abtrennung der Bodenbeläge.

### **22.1.4 *Kies***

Dekorativer Kies, heller Grouton und Kiesgröße sind festzulegen vom Architekten.

Betrifft: am Fuß der Giebel.

## **22.2 Bepflanzung**

### **22.2.1 *Rasenflächen***

Gesäte Rasenflächen.

Betrifft: Gärten, nach Plan.

### **22.2.2 *Hecken im Boden***

- Hecke, Höhe circa 100 cm.
- Die Heckenart ist vom Architekten festzulegen.

Betrifft: Abtrennung der Gärten.

### **22.2.3 Hecken in Kübeln**

- Hecken in Kübeln. Farbe sowie Material der Kübeln festgelegt vom Architekten.
- Die Baumart ist vom Architekten festzulegen.

Betrifft: Abtrennung der Terrassen im Erdgeschoss.

### **22.2.4 Gräser in den Kästen**

- Gräser Typ Pennisetum, dominierend im Farbton Grün.
- Farbe sowie Material der Kästen festgelegt vom Architekten.

Betrifft: Aufzug/Treppenhaus.

## **22.3 Totem des Gebäudes (Beschriftungen)**

Doppelseitiges Totem mit:

- dem Name der Residenz/Adresse der Immobilie.
- dem Name des Promotors/Unternehmens.

Model vom Architekten ausgewählt.

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

## **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, müssen getrennt detailliert angegeben werden, und zwar spätestens 40 Werktage 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 Garantien**

### **24.5.1 *Die Finanzgarantie<sup>1</sup>***

Der Käufer einer noch zu errichtenden Immobilie oder einer im Bau befindlichen Immobilie profitiert von verschiedenen finanziellen Garantien. Die finanzielle Absicherung besteht aus einer Kautionsklausel, welche durch den Bauunternehmer gegeben wird („Loi Breyne“).

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

Der Notar kontrolliert die Existenz und Konformität der Finanzgarantie. Es handelt sich hierbei um eine gesetzliche Forderung um einen bestmöglichen Schutz für den Käufer zu sichern.

### **24.5.2 *Die zehnjährige Garantie<sup>2</sup>***

Während 10 Jahren (ab der provisorischen Abnahme), hat der Käufer ein Einspruchsrecht gegenüber dem Verkäufer, dem Architekten und dem Bauunternehmer für Probleme mit der Statik und der Dichtigkeit des Gebäudes.

## **24.6 Vereinbarungen**

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

---

<sup>1</sup> [www.notaire.be](http://www.notaire.be)

<sup>2</sup> [www.notaire.be](http://www.notaire.be)

## **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.

Weiswampach, den 29. März 2017,

Für den Bauträger, ELSÉN und SOHN SA  
Herr Gert ELSÉN  
Delegierter Verwalter

---

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



---

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

---