

Informationsschreiben

anlässlich der Neuübergabe
von Eigentumswohnungen

Sehr geehrte Wohnungseigentümerin!
Sehr geehrter Wohnungseigentümer!

Anlässlich der Übergabe Ihrer Wohnung erlauben wir uns, nachstehend angeführte Informationen und Hinweise zu geben:

1.) Hausanschrift

Für Ihre Wohnanlage wurde nachfolgende Adresse bzw, Hausnummer bekannt gegeben:

....., 4020 Linz

Top Nr. x-x Erdgeschoß
Top Nr. x-x 1. Obergeschoß
Top Nr. x-x 2. Obergeschoß
Top Nr. x-x Dachgeschoß

2.) Zahlungsvorschreibung

Die in der Beilage befindliche Zahlungsvorschreibung beinhaltet:

den Instandhaltungskostenbeitrag
sowie die Akontozahlungen für Betriebs- und Heizkosten inkl. Verwaltungskosten
die Rückzahlung des Wohnbauförderungsdarlehens (Tilgung + Zinsen)
die Rückzahlung des Bankdarlehens (Tilgung + Zinsen)

Für die Berechnung der Akontozahlungen für Betriebskosten wurde die Nutzwert ermittlung (Nutzwertgutachten), die auch für die Berechnung der Instandhaltungsrücklage und alle Abstimmungsergebnisse im Rahmen der Verwaltung maßgeblich ist, herangezogen.

Die Akontozahlungen für Betriebs- und Heizkosten werden mit den tatsächlich anfallenden Kosten einmal jährlich abgerechnet. Die Aufteilung der Betriebskosten erfolgt ebenfalls auf Grund der Nutzwertanteile, gemäß Wohnungseigentumsgesetz 2002 i.d.j.g.F., die der Heizungskosten so, wie im Punkt 13. dieses Schreibens erläutert.

Die monatlichen Zahlungen für die Wohnungen sind ab **1.x.2003** zu leisten.

3.) Wohnungs/Büro/Geschäftsbezug

Wir möchten Sie informieren, dass es selbstverständlich nicht erforderlich ist, die Fläche sofort zu beziehen. Sie haben für eine Übersiedlung einen gewissen zeitlichen Spielraum. In diesem Fall müssen wir Sie allerdings verpflichten, für eine entsprechende Pflege, wie

beispielsweise Belüftung und Beheizung der Fläche Sorge zu tragen.

Wir weisen jedoch darauf hin, dass innerhalb von sechs Monaten nach Übergabe der Bezug einer wohnbaugeförderten Wohnung erforderlich ist, da ansonsten die Gefahr eines Förderungsentzuges seitens des Amtes der OÖ Landesregierung besteht.

Die Vermietung oder anderweitige Überlassung einer geförderten Wohnung - also einer Wohnung, für die öffentliche Mittel in Anspruch genommen werden, ist normalerweise nicht zulässig. Für Ausnahmen, die unter gewissen Umständen genehmigt werden, sind beim Amt der Tiroler Landesregierung Bewilligungen einzuholen. Wir warnen davor, dass Sie im Falle unberechtigter Vermietung mit dem Entzug der Förderung zu rechnen haben.

4.) Wohnsitz

Zur Vermeidung von Verzögerungen in der Postzustellung ersuchen wir Sie, uns jeden Adressen- bzw. Namenswechsel unverzüglich schriftlich bekannt zu geben. Wenn möglich auch eine Telefonnummer, wo Sie tagsüber erreichbar sind.

5.) Verrechnung von Sonderwünschen

Wir halten noch einmal fest, dass die Verrechnung von Sonderwünschen gegenüber der Standardausführung nur unmittelbar zwischen den bauausführenden Firmen und Ihnen erfolgen kann. Im übrigen verweisen wir auf den Inhalt darüber im Anwartschaftsvertrag.

6.) Telefonanmeldung

In Ihrer Wohnung ist ein Leerrohr mit Kabel für den Telefonanschluß einge zogen. Sofern Sie einen Telefonanschluß wünschen und ein solcher von der Post- und Telegraphendirektion ermöglicht wird, ist es erforderlich, dass die Anmeldung von Ihnen direkt durchgeführt wird.

7.) Versicherungen

Von unserer Gesellschaft wurde eine Feuer-, Sturmschaden-, Haftpflicht- und Leitungswasserschadenversicherung für die Grundausstattung des Wohn- und Geschäftshauses abgeschlossen. Weiters empfehlen wir Ihnen den Abschluss einer Haushalts- bzw. Betriebsversicherung, damit auch alle beweglichen Teile bei einem Schaden abgedeckt sind und Sie gegen allfällige Ansprüche anderer Bewohner (beispielsweise bei Wasserschäden) schützt. Durch die Gebäudeversicherung werden nur die mit dem Gebäude fix verbundenen Teile bei einem Schadensfall abgedeckt.

Das Versicherungsunternehmen, mit dem die angeführte Gebäudeversicherung abgeschlossen wurde, wird noch bekannt gegeben. Schäden sind innerhalb von 3 Tagen schriftlich der Hausverwaltung zu melden.

8.) Zentralsperre

Die Wohnanlage ist mit einer Zentralsperre versehen, d.h., dass Sie mit ein- und

demselben Schlüssel Ihre Wohnungseingangstüre, die Hauseingangstüre, die Wasch- und Trockenraumtüre, Fahrrad- und Kinderwagenraum, sowie den Postkasten und das Vorhangschloss vom Kellerabteil sperren können.

Die Wohnungsschlüssel sind selbstverständlich wohnungsweise unterschiedlich, sodass keine Gefahr besteht, dass mit anderen Wohnungsschlüsseln Ihre Wohnung aufgesperrt werden könnte. Die Hausverwaltung hat selbstverständlich keine Wohnungsschlüssel!

Sollten Sie weitere Schlüssel für Ihre Wohnung benötigen, ist es erforderlich, dass dies mit dem übergebenen Sicherungsschein vorgenommen wird, da aus Sicherheitsgründen ohne Vorlage dieses Scheines von keiner Firma eine Bestellung angenommen werden darf.

9.) Abstell- und Kellerräume

Im Kellergeschoss bzw. Erdgeschoss Ihres Hauses befinden sich die zu den Wohnungen gehörenden Kellerabteile, der Wasch- und Trockenraum sowie der Fahrrad- und Kinderwagenraum und Kellerabteil für die Reinigungsfirma.

Wir gestatten uns bei dieser Gelegenheit darauf hinzuweisen, dass gemäß baubehördlicher Auflage das Abstellen von Motorfahrzeugen, also auch Mofas und Mopeds, in allen Kellerräumen verboten ist.

Um Schäden, die in den Kellerabteilen durch Wassereintritt (Rohrbruch) entstehen können, zu vermeiden, ist es angebracht, Güter auf Stellagen (in mind. 20 cm Höhe) und nicht direkt auf dem Boden zu lagern.

Putzstücke von Abfallrohren und Absperrarmaturen von Wasserleitungen sind frei und leicht zugänglich zu halten.

10.) Benützung der Waschküche und des Trockenraumes

Der Wasch- und Trockenraum befindet sich im Kellergeschoss Ihres Hauses.

Die Waschküche ist für das Aufstellen eines Waschvollautomaten und eines Trockenautomaten vorgesehen. Es sind aber momentan keine Geräte vorhanden.

Da bei Bezug eines Wohnhauses noch nicht bekannt ist, welche Familien die Waschküchen bzw. Trockenräume benützen, wird von uns vorerst keine Benützungseinteilung erstellt. Wir bitten Sie deshalb, zunächst untereinander abzusprechen, wann Sie die Waschküche bzw. den Trockenraum benützen wollen.

Sollte untereinander kein Einvernehmen über die Wasch- bzw. Trockenraumeinteilung zu erzielen sein, erstellt die Hausverwaltung eine Benützungseinteilung, die verbindlich einzuhalten ist.

11.) Heizungsanlage und Warmwasseraufbereitung

Die Beheizung der Wohnanlage und der Warmwasseraufbereitung erfolgt durch Gasthermen. Das genaue Fabrikat und die Heizungsfirma in Notfällen – bei Ausfall – wird

noch separat bekanntgegeben.

Die Beheizung Ihrer Fläche soll durchgehend und gleichmäßig sein, da dies die rationellste und somit kostensparendste Heizungsart ist.

Sollte ein Heizkörper nicht richtig warm werden, so wird es wahrscheinlich notwendig sein, dass dieser entlüftet wird. Entlüftungsschlüssel sind von der Heizungsfirma zu ordern.

Wenn Heizkörper abgedeckt werden, so kann eine gleichmäßige Erwärmung nicht garantiert werden, daher soll möglichst die Regelung der Raumtemperatur durch Betätigen der Heizkörperventile im Bereich von 3°Celsius bleiben (z.B. Wohnzimmer etc. normal + 20 °- durch Betätigen des Ventils auf minimal + 17° Celsius).

Durch ständiges Auf- und Abdrehen der Ventile (Beheizung und Nichtbeheizung Ihrer Wohnung) wird nie eine Behaglichkeitstemperatur in Ihrer Wohnung erreicht, da die Oberflächentemperatur der Umfassungswände dadurch nicht auf den erforderlichen Wert gebracht werden kann. Es wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass bei Abdrehen der Heizkörper bei Außentemperaturen unter 0° absolut Frostgefahr besteht!

Eine ständige Temperatur von mind. 15° in der gesamten Wohnung muss auch bei vorübergehendem Nichtbewohnen (z.B. Urlaub, Krankheit, etc.) gewährleistet sein. Die aus Minderbeheizung entstehenden Schäden können beträchtlich sein und unter Umständen ein Unbewohnbarwerden Ihrer und anschließender Wohnungen herbeiführen. (z.B. Kondensat- und Schimmelbildung).

Gaszähler: An Ihrem Heizkörpern sind Verdunster installiert. Diese werden von der Gaslieferfirma einmal pro Jahr abgelesen. Wann dies ist, wird von der Firma rechtzeitig bekanntgegeben.

Wir bitten Sie daher, sollten Sie nicht selbst um Jahresende bzw. Jahresanfang (Zeitpunkt der Ablesung) anwesend sein, einer Person Ihres Vertrauens einen Schlüssel auszuhändigen, damit eine Ablesung der Gaszähler ohne Zusatzkosten für Sie möglich ist.

12.) Lüftung der Räume

Vom Baubeginn des Gebäudes bis zur Übergabe der Wohnungen werden in das Bauwerk ca. 1000 l Wasser je m² Wohnfläche eingebracht, bei einer 80 m² Wohnung ergibt das ca. 80.000 l Wasser, d.h. es würde in der Wohnung 1 m hoch das Wasser stehen! Natürlich wird der weitaus größte Teil während der Bauphase wieder an die Außenluft abgegeben.

Ab Wohnungsübergabe beginnt die Feuchtigkeitseinbringung durch den Menschen, z.B. durch Atemluft, Kochen, Baden, Waschen, Blumen, Wäschetrocknen etc. In einem 4 Personenhaushalt fallen im Tag ca. 10 l Wasser an, das ergibt im Monat ca. 300 l und entspricht etwa der Menge von 3 Badewannen! voll Wasser.

Daraus kann man ersehen, wie wichtig der dauernde Abtransport der feuchten Luft ist. Es sollte bei und nach vermehrtem Feuchtigkeitsanfall (z.B. Kochen, Baden, nach dem Schlafen etc.) sofort im jeweiligen Raum gelüftet werden, entweder durch Fenster- oder Ventilatorlüftung. Bei richtigem Lüften müsste die restliche Baufeuchte nach zwei Winter-

und Sommerperioden abgeführt worden sein.

Was ist nun „richtiges Lüften“?

Man unterscheidet zwischen Lüftung außerhalb und innerhalb der Heizperiode:

Außerhalb der Heizperiode sollte häufig Durchzug hergestellt werden, Fenster langfristig in Kippstellung belassen werden. Das ergibt die wirksamste und billigste Entfeuchtung.

Innerhalb der Heizperiode sollte besonders am Beginn verstärkt geheizt und gelüftet werden. Durchlüften der Wohnung ca. 3-10 Minuten lang bei weit geöffneten Fenstern und am besten mit Durchzug. Alle Fenster schließen und die Wohnung voll aufheizen. Nach 2 bis 4 Stunden ist die Luft gesättigt und ist der Lüftungsvorgang zu wiederholen.

Frische Luft erwärmt sich wesentlich schneller, der Energieaufwand ist minimal, da nur die Luft getauscht wird und die aufgeheizten Wände und Einrichtungsgegenstände bei einer Stoßlüftung kaum Energie verlieren. Am wirksamsten ist die Heiz-Lüftung, wenn kühles und trockenes Wetter herrscht, da dann kalte Außenluft nur geringe Luftfeuchtigkeit enthält und bei Aufheizung große Feuchtigkeitsmengen aufnehmen kann.

Um ein Entfeuchten der Bauteile nicht zu erschweren bzw. zu verhindern, sollten in der Austrocknungsphase (ca. 3 Jahre) nicht tapeziert, an die Außenwände nur Einbaumöbel mit ausreichender Hinterlüftung gestellt, Vorhänge nicht in die Raumecken gezogen und keine nicht hinterlüfteten Decken- und Wandverkleidungen aus Holz oder dgl. montiert werden.

Bei unzureichender Lüftung besteht erhöhte Gefahr einer Kondensat- und Schimmelbildung!

13.) Kaltwasser- und Heizungsabsperungen

Jede Wohnung ist mit eigenen Absperrvorrichtungen für die Heizung sowie für das Kaltwasser versehen. Jede Einheit hat eine eigene Wasseruhr.

Die Wasserabsperungen befinden sich normalerweise im WC. Die Kaltwasser-Absperrungen dürfen auf keinen Fall so verbaut werden, dass sie nicht mehr ausreichend zugänglich sind.

Die Lage der Heizungsabsperung für jede Wohnungseigentumseinheit wird noch separat bekannt gegeben.

14.) Starkstromanlage

Die Elektroverteiler für die Allgemeinanlagen befinden sich im Keller des Hauses desgleichen die Stromzähler für die Wohnungen.

Die Stromkreissicherungen für die Wohnungen sind in den Dielen bzw. Vorräumen der Wohnungen in Kleinverteilern installiert.

Wir bitten Sie, Elektroeinrichtungen, die dem Wohnhaus allgemein oder der Heizungsanlage dienen, nicht zu betätigen.

15.) Tür- und Sprechanlage

Es wurde eine Gegensprechanlage (Fabrikat: wird noch bekannt gegeben) installiert.

Bedienungsanleitung: Durch das Abheben des Hörers der Innenstation ist die Sprechverbindung mit dem Haustor hergestellt. Die Drucktaste für den elektrischen Türöffner befindet sich am Oberteil der Innenstelle.

16.) Kabel TV

Standard sind alle Wohnungs-, Büro- und Geschäftseigentumseinheiten mit Kabel-TV-Anschluss ausgestattet. Die Anmeldegebühr wurde von uns bereits übernommen. Die genauen Infos über die Leistungen des Kabel-TV-Betreibers gibt Ihnen die jeweilige Firma.

17.) Klingeltableau, Postbrieffachanlage, Orientierungstafel

Das Klingeltableau ist mit Namensschildern versehen worden.

Die hauseigene Postbrieffachanlage wurde im Erdgeschoss installiert. Um eine geordnete Postverteilung seitens des Briefträgers gewährleisten zu können, wollen Sie bitte auf der Innenseite Ihres Faches, welches mit der Wohnungsnummer ident ist, Ihren Namen und die Wohnungsnummer anbringen.

Im Erdgeschoss des Stiegenhauses wird eine Orientierungstafel angebracht, auf welcher u.a. die Stockwerksbezeichnung, die Türnummer und der Name ersichtlich ist.

Auf den Wohnungseingangstüren der einzelnen Tops werden nur Türnummern angebracht und die Stockwerke entsprechend bezeichnet, sodass ein Auffinden der jeweiligen Flächen durch Besucher leicht möglich ist.

18.) Tapeten

Generell empfehlen wir, innerhalb von 3 Jahren nach Bezug der Wohnung nicht zu tapezieren, da im Bauwerk noch Setz- und Schwindrisse auftreten können. Für Beschädigungen der Tapeten durch Risse im Mauerwerk kann keine Garantie übernommen werden. Eventuelle Folgeschäden sind durch keine Versicherung gedeckt.

Außerdem wird die Austrocknung der Wände sehr verzögert, sodass es bei ungenügendem Luftwechsel zu Schimmelbildungen kommen wird. (Siehe Punkt 14 -

Lüftung)

19.) Außenanlage und Müllentsorgung

Für die Unterbringung des Abfalls befinden sich bei der Tiefgaragenabfahrt Container für die verschiedenen Müllarten.

Wir bitten Sie, darauf zu achten, dass der Müll nur in den Containern, keinesfalls aber wo anders abgelagert werden darf. Dadurch vermeiden Sie eine beträchtliche Geruchsbelästigung bzw. Verschmutzung und die Gefahr des Auftretens von Ungeziefer. Um eine Überfüllung der Mülltonne zu vermeiden, sind sperrige Gegenstände vor der Einbringung zu zerkleinern.

Beim Bezug der Wohnungen/Geschäfte/Büros sind die Lieferfirmen darauf hinzu weisen, dass Sie für den Abtransport diverser Kartonagen selbst Sorge zu tragen haben.

Wir bitten Sie schon jetzt um Verständnis dafür, dass die frisch humusierten und besähten Grünflächen erst nach endgültiger Festigung des Rasens betreten werden sollen. Auf keinen Fall dürfen diese Flächen mit Fahrzeugen (z.B. Fahrräder, etc.) befahren werden, ebenso ist das Ballspielen bis zur Festigung des Rasens verboten.

Die Wohnanlage ist an die öffentl. Kanalisation angeschlossen. Um Verstopfungen der Hauskanalisation zu vermeiden, sollten Sie vor allem faserige Stoffe, Watte, Strümpfe o.ä. nicht in die Toiletten einbringen!

20.) Allgemeine Räume und Stiegenhaus

In den Stiegenhäusern sind Feuerlöscher angebracht. Mutwillige Benützung ist verboten, da im Ernstfall diese Geräte dann nicht einsetzbar sind.

Beschädigungen der Stiegenhaus- und Gangböden wie auch der Stiegenhaus- und Gangwände treten bei Wohnungsbezug am häufigsten auf. Sollte Ihr Möbeltransporteur oder ein Lieferant derartige Beschädigungen hervorrufen, dann sollten Sie uns dies in Ihrem eigenen Interesse mitteilen, da ansonsten für die Behebung dieser Schäden der Hausinstandhaltungsfonds belastet werden muss. Die Lieferfirmen haften für die von Ihnen verursachten Schäden.

Derartige Aufwendungen werden von Versicherungen, die entweder Sie selbst unter dem Titel "Haushaltsversicherung" oder Ihr Möbeltransporteur abgeschlossen haben, bezahlt.

Jedes Abstellen von Gegenständen im Stiegenhaus ist nicht nur durch die Hausordnung untersagt, sondern führt auch zu einer Behinderung bei der Stiegenhausreinigung.

Für die in den allg. Räumen untergebrachten und abhanden gekommenen Gegenstände (z.B. im Fahrradabstellbereich, Trockenraum, Waschküche usw.) kann keine Haftung übernommen werden, sodass wir Ihnen empfehlen, derartige Gegenstände zumindest bei längerer Abwesenheit in den Kellerabteilen unterzubringen.

Auf Grund vieler Anregungen bitten wir Sie, sich vor Betätigung des automatischen Tür-

öffners davon zu überzeugen, wer Eintritt in das Haus verlangt. Immer wieder muss festgestellt werden, dass die Tür ohne Rückfrage geöffnet wird, was in der Folge zu unliebsamen Überraschungen führt, weil nicht selten Kriminelle sich auf diese Weise Eintritt in ein Haus verschaffen.

21.) Sonstige Hinweise

Vermeiden Sie bitte jede unsachgemäße Behandlung von Tür- und Fensterbeschlägen! Schäden, die bei unsachgemäßer Behandlung dieser Beschläge entstehen, können nicht im Rahmen der Gewährleistung oder Instandhaltung behoben werden.

Die Dichtung der einzelnen Sanitär- und Heizungsarmaturen unterliegen keiner Garantie. Wir empfehlen daher, die Verschlüsse der Armaturen nicht mit Gewalt zuzudrehen, um unnötige Reparaturen zu vermeiden.

22.) Gewährleistung für Bauausführung

Gemäß den einschlägigen Bestimmungen des ABGB (Allgemein bürgerliches Gesetzbuch) haften die ausführenden Unternehmen drei Jahre für eventuell auftretende Baumängel.

Treten Mängel auf, verständigen Sie bitte die Hausverwaltung. Diese wird die Zuständigkeit der Professionisten feststellen und die Behebung veranlassen.

Zirka 3 Monate vor Ablauf der Gewährleistungsfrist wird durch Aushang am „Schwarzen Brett“ das Ablaufdatum bekanntgegeben und es wird nochmals eine Mängelbegehung seitens der Hausverwaltung der Wohnbau 2000 als Serviceleistung durchgeführt.

23.) Hausordnung

Die beiliegende Hausordnung ist ein integrierter Bestandteil des Kauf- und Wohnungs-Eigentumsvertrages. Zum Zwecke eines guten Zusammenlebens aller Hausbewohner bitten wir um Einhaltung derselben!

Die Hausordnung gilt auch für Mitbewohner, Besucher und Gäste!

24.) Reinigungsarbeiten

Für die Innenreinigung des Hauses (Stiegenhaus, allgemeine Kellerräume, usw.), die wöchentliche Kontrolle der Beleuchtungskörper sowie Austausch defekter Leuchtmittel, das Aufziehen und Einholen der Fahne sowie die Reinigung und Pflege der Außenanlage (Rasen mähen, Abtransport des Rasenschnittes, Unkrautentfernung, Reinigung der Geh- u. Fahrflächen, Rasenflächen und Betonplatten sowie Schneeräumung und Streuung der Wege erforderlich) gibt es nun folgende Varianten:

Variante 1: Reinigung innen und aussen durch Firma: Wir werden die Angebote für alle angeführten Arbeiten noch einholen und wird bis zum offiziellen Übergabezeitpunkt (März 2003) alle Daten vorhanden sein. Bis dahin wird eine Gebäudereinigungsfirma

interemistisch den Winterdienst aussen übernehmen.

Variante 2: Selbstreinigung innen, Firma außen: Reinigung innen wird von den Eigentümern selbst durchgeführt (wie oben beschrieben) die Außenreinigung und den Winterdienst würde eine Firma übernehmen. Auch hier werden Angebote unsererseits noch eingeholt.

Die jeweiligen Kosten sind von den Eigentümern im Zuge der monatlichen Akonto-Betriebskosten zu bezahlen, wobei vereinbarungsgemäß die Geschäfte im EG von der Innenreinigung ausgenommen sind.

Variante 3 Selbstreinigung innen und außen: Hier übernehmen die Eigentümer die gesamten Reinigungsarbeiten. Terminplan und Leistungsverzeichnis für die Reinigung wird hier von der Hausverwaltung erstellt.

Welche der 3 angeführten Varianten die Mehrheit der Eigentümer bekommt, wird noch abgestimmt, erfahrungsgemäß entscheidet sich die Mehrheit aber immer am Anfang für die Variante 1.

26.) Lärmentwicklung durch Einbauten

Beim Bezug einer Wohnung entsteht erfahrungsgemäß durch Einbauten und diverser Montagen ein gewisser unangenehmer Lärm. Bitte nehmen Sie darauf Rücksicht, dass diese Arbeiten nicht zur Nachtzeit durchgeführt werden. Andererseits wird man schon im Interesse eines angenehmen Zusammenlebens aller Wohnungseigentümer, auch dafür Verständnis aufbringen, wenn in den ersten Monaten nach Bezug eine handwerkliche Betätigung während der Tageszeit zu hören ist.

Wir weisen darauf hin, dass derartige Arbeitsverrichtungen nach Ablauf eines Monats ab Übergabe nur mehr innerhalb der normalen Arbeitszeit verrichtet werden dürfen, um eine übermäßige Beeinträchtigung der übrigen Hausbewohner zu vermeiden. Das heißt, dass solche Arbeiten in den Abendstunden, an Samstagen, Sonn- und Feiertagen nicht ausgeführt werden dürfen!

Wir hoffen, dass wir Ihnen mit unseren Ausführungen einige wertvolle Hinweise anlässlich des Bezuges Ihrer Wohnung geben konnten und wünschen Ihnen viel Glück und ange nehme Stunden in Ihrem neuen Heim!

Mit vorzüglicher Hochachtung

W O H N B A U 2 0 0 0

Gesellschaft m.b.H.