



ANFITEATRO

COSTERMANO SUL GARDA

LEISTUNGSBESCHREIBUNG

PLAN FÜR DIE ERRICHTUNG EINER WOHNANLAGE AUS ZWEI DREIFAMILIENHÄUSERN UND EINER EINZELVILLA IN DER VIA BOFFENIGO , EIGENTUM DES UNTERNEHMENS ANFITEATRO S.R.L.

Das Gebiet dieses Bauvorhabens liegt in Costermano sul Garda, Via Boffenigo und ist Eigentum des Unternehmens Anfiteatro s.r.l..

Das Gebiet ist im Grundbuch im Blatt Nr. 16, Flurkarten Teil Nr. 614, Teil Nr. 617 und Teil Nr. 632 eingezeichnet. Der städtebauliche Leitplan identifiziert mit der Dritten Variante der Regionalplanung das Gebiet als:

Liste der Bindungen und der Gebietsplanung:

Landschaftsschutz GvD 42/2004 - forstlich hydrogeologische Nutzungsbeschränkung Kgl.D. 30.12.23 Nr. 3267, Waldschutz RG 52/78 Art. 15 Landschaftsschutz GvD 42/2004 Waldzonen;

Liste der Konstanten: Gebiete von landschaftlichem Wert, Waldgebiete;

Liste der Gebiete mit Fragilität: Geeignetes Gebiet; bedingt geeignetes Gebiet - Gefälle;

Liste der umwandelbaren Gebiete: Konsolidiertes Urbanisierungsgebiet; Gebiet mit Anbindung an Natur (Bufferzone); zersiedelte Bebauung

Im neunten Bebauungsplan der Gemeinde wird das Baugebiet als Gebiet mit zersiedelter Bebauung private Grünfläche und als homogene Zone der ZTO C 1 d Erweiterungszone Nr. 17, welche die geplante Bebauung zulässt, identifiziert.

Außerdem unterliegt das Gebiet den folgenden Nutzungsbeschränkungen: Landschaftsschutz GvD 42/2004 Art. 136 Waldschutz RG 52/78 Art. 15 Landschaftsschutz GvD 42/2004 Waldgebiete; forstlich hydrogeologische Nutzungsbeschränkung Kgl.D. 30.12.23, Nr. 3267 und Primäre Naturmatrix – Gebiet mit Landschaftswert, für Umweltschutz und/oder Umweltausgleich ausgewiesene Fläche Art. 34-79, landwirtschaftlich genutzte Umweltzonen mit ökologischem Wert Art.45 und Gebiet für zersiedelte Bebauung, welche das Bauvorhaben Nr. 16 betrifft, (für dieses letzte Gebiet wird ein weiterer Bauantrag zur Vorbereitung des Baugenehmigungsverfahrens eingereicht).

Um alle im Blatt C1 d 17 des Neunten Bebauungsplans genannten Anforderungen zu erfüllen, wird für das Bauprojekt eine Vertragsbaugenehmigung im Sinne des Art. 28 Bis des Präsidentenverordnung Nr. 380/2001 beantragt werden. Diesem Antrag wird also der Vertrag, der zwischen der Firma Anfiteatro s.r.l. und anderen Vertragsnehmern und der Gemeinde Costermano sul Garda abgeschlossen werden wird, beigelegt. Das Grundstück ist rechteckig mit der längeren Seite von Norden nach Süden ausgerichtet, es grenzt im Osten an die Privatstraße Via Boffenigo und fällt leicht nach Südwesten ab.

Das Bauvorhaben sieht die Errichtung einer Wohnanlage aus zwei Dreifamilienhäusern und einer Einzelvilla vor. Das geplante Gebäudevolumen wird 2.360,27 Kubikmeter haben und unter der gemäß dem Gesetzesdekret 28/11 zulässigen und um 5% erhöhten Volumenzahl liegen. Die Berechnungen sind in den Projektdokumenten nachlesbar und wir heben hervor, dass bei der Volumenberechnung die Außenmauern, wie im „Projekt ITACA“ vorgesehen, herausgenommen worden sind.

Wir heben außerdem hervor, dass wir uns hinsichtlich der Einhaltung der Abstände zwischen den Ge-

bäuden, Grenzen und Straßen für die Anwendung der Vorschriften der vom GvD 102/2014 und vom Regionalgesetz Nr. 21/96 zugelassenen Möglichkeiten entschieden haben.

Die beiden Dreifamilienhäuser werden jeweils als „Gebäude Nr. 1“ und „Gebäude Nr. 2“ bezeichnet werden, beide werden zwei Stockwerke über den Boden und ein Kellergeschoss haben.

Die Gebäude werden auf dem Grundstück so positioniert sein, dass sie so wenig wie möglich die aktuellen Bodenhöhen verändern, um die erzeugte visuelle Wirkung auf ein Minimum zu reduzieren. Aus diesem Grunde werden sich die Einheiten auf unterschiedliche Höhen am natürlichen Gefälle des Grundstücks von Norden nach Süden verteilen.

Der befahrbare Zugang wird gemeinschaftlich und über die Via Boffenigo sein. Eine befahrbare Rampe zwischen den beiden Gebäuden wird zu den Garagen im Untergeschoss führen.

Das „Gebäude Nr. 2“ im Nordosten wird aus zwei Wohneinheiten im Erdgeschoss, beide Einheiten werden sich aus Küche/Esszimmer/Wohnzimmer, Anz. 3 Schlafzimmern, Anz. 2 Bädern, einem Vorraum, einer Abstellkammer zusammensetzen, und einer Wohneinheit im ersten Stock aus Küche/Esszimmer/Wohnzimmer, Anz. 3 Schlafzimmern, Anz. 2 Bädern, einem Vorraum, einer Abstellkammer und einer Garderobe bestehen.

Das „Gebäude Nr. 1“ im Südwesten wird die gleichen Charakteristiken haben wie das oben beschriebene Gebäude, allerdings wird die Wohneinheit im Erdgeschoss, etwas nach hinten versetzt werden und nach Süden hin länger sein. Diese Änderung ist notwendig, um die Abstände zwischen den Gebäuden und vor allem zur Einzelvilla, die errichtet wird, einhalten zu können.

Das Kellergeschoss unter den beiden Gebäuden gehört zu beiden Gebäuden 1 und 2. Neben den Autostellplätzen mit Rangierbereich, werden dort Kellerräume und der Raum mit der Zentralheizung für die Wohneinheiten gebaut werden.

Die Wohneinheiten im ersten Stock werden über ein Treppenhaus zwischen den Wohneinheiten im Erdgeschoss erreichbar sein. Dieselben Treppenhäuser werden auch zum Keller führen.

Die Gebäude 1 und 2 werden eine mechanische Aufzuganlage vom Keller bis zum ersten Stock haben.

Die Gebäude werden gradlinig sein und durch Bogengänge auf Höhe der Wohnungen im Erdgeschoss charakterisiert sein, die eine unregelmäßige Form haben und zu den Hauptgebäudeteilen quer stehen werden.

Die Dächer der Gebäude werden eine einzige Dachfläche bilden, die von Westen nach Osten schräg abfallen wird. Sie wird auf Höhe des Treppenhauses einzig zum ästhetischen Zweck von einem flachem Block unterbrochen werden, der den Eindruck entstehen lässt, dass es zwei Dachflächen sind.

Die Dacheindeckung wird aus Trapezblech sein und auf den schrägen Dachseiten werden Solarzellen angebracht werden.

Beide Gebäude werden große Fenster auf der Westseite haben, die eine gute Sicht auf den Golf von Garda und den umliegenden Hügeln bieten werden. Die Fassaden werden zum Teil verputzt und in Grau/Beigetönen angestrichen werden. Die Bogengänge werden mit poliertem Blech Typ Corten verkleidet werden und ein Teil der Außenmauern wird mit dem örtlichen Stein verkleidet werden. Das Bauegefüge wie die Fundamente, Mauern, Dachböden, Pfeiler und Dächer wird aus Stahlbeton sein, die Vormauer-schalung wird aus Protherm-Doppelziegel, 12 cm innen, 35 cm außen realisiert werden. Die Innenwände werden mit 12 cm dicken Planziegeln hochgezogen und auf den Böden werden Keramikfliesen, Marmor und Holz verlegt werden. Die Geländer werden alle aus Glas sein.

Im anliegenden Garten der beiden Gebäude wird ein Gemeinschaftspool für die Gebäude 1 und 2 mit Bauegefüge aus Stahlbeton gebaut, das Becken wird innen mit Keramikfliesen ausgekacheln, die Außen-

böden sandfarben/grau gefärbt und das Sonnendeck mit Holz oder Keramikfliesen realisiert werden. Der Technikraum wird im Keller untergebracht werden.

Die Einzelvilla wird auf dem Grundstück auf der südwestlichen Seite stehen und wird einen Zugang von der Gemeindestraße Via Boffenigo über eine fahrbare Rampe mit Stützmauern haben. Die Mauern werden mit lokalem Stein verkleidet und bis zur Villa zu den überdachten Autostellplätzen führen.

Da der Boden zur südwestlichen Seite hin abfällt, wurde überlegt, die Villa dicht an dieser natürlichen Senke zu errichten und sie so vollständig in das natürliche Profil einzufügen. Auf diese Weise wird sie durch ihre Lage den existierenden Ausblick vom See und vom öffentlichen Weg verändern noch die Sicht der angrenzenden geplanten Gebäude behindern. Das Gebäude wird nur auf der Talseite im Westen über der Erde stehen, während es zum öffentlichen Weg Boffenigo unter der Bodenhöhe liegen wird, sodass es nicht stark in den Blick fällt.

Das Gebäude wird nur ein rechteckiges Stockwerk, mit Ausrichtung der langen Seite nach Norden und nach Süden, über dem Boden haben. Es wird einen Eingangsbereich, Küche/Esszimmer/Wohnzimmer, drei Schlafzimmer, einen Vorraum, vier Bäder, einen Abstellraum und ein Schrankzimmer haben.

Im Rückteil werden sich zusätzliche Räume wie der Heizungsraum, ein Lagerraum und ein Bereich, in dem man eine Sauna mit Fitnessraum einbauen kann, befinden.

Für eine ordentliche natürliche Beleuchtung und Belüftung der Nassräume und des Fitnessbereiches wird ein offener, zugänglicher Innenhof angelegt werden.

Um die Vorschriften des G. Nr. 122/89 und des Art. 55 der technischen Regeln zu erfüllen werden zwei überdachte Autostellplätze im Osten an das Gebäude angebaut werden. Dieses Bereich wird durch Nivellierung des Bodens und dem Verlegen eines drainierenden Bodenbelags wie Dry-Beton zugänglich gemacht werden.

Das Gebäude wird eine gradlinige Form und ein Flachdach mit Begrünung und Sonnenkollektoren haben. Die überragenden Teile des Dachs werden als Sonnenschutz für die darunterliegenden Räume dienen. Das Gebäude wird große Fenster auf der Westseite haben, die eine gute Sicht auf den Golf von Garda und den umliegenden Hügeln bieten werden.

Die Fassaden werden verputzt und dann mit der RAL-Farbe 1015 helles Elfenbein getüncht. Das Baugesüße wie die Fundamente, Mauern, Dachböden, Pfeiler und Dächer, wird aus Stahlbeton sein, die Vormauerschaltung wird aus Porotherm-Doppelziegel, 12 cm innen, 35 cm außen realisiert werden, die Innenwände werden mit 12 cm dicken Planziegeln hochgezogen und auf den Böden werden Keramikfliesen, Marmor und Holz verlegt werden. Die Außenmauern werden aus Stahlbeton gefertigt und mit lokalem Stein verkleidet.

Es ist außerdem der Bau eines im Boden eingelassenen Swimmingpools auf der Westseite in Richtung der Talsenke, die zum Wohngebäude gehört, vorgesehen. Das Baugesüße des Pools wird aus Stahlbeton sein, das Becken wird innen mit Keramikfliesen ausgekacheln, die Außenböden sandfarben/grau gefärbt und das Sonnendeck mit Holz oder Keramikfliesen realisiert werden. Der Technikraum wird ein Fertigbau sein, der vollständig in der Nähe unter der Erde installiert wird.

Außen wird, aufgrund der Lage des Grundstücks, nur für den Teil, auf dem das Erdgeschoss und die Autostellplätze gebaut werden, Boden abgetragen und gefüllt, um den Untergrund für das neue Gebäude vorzubereiten.

Die Böschungen und die Ebenen, die sich dadurch gebildet werden, werden begrünt mit lokalen Gewächsen, damit sich das Gebäude so gut wie möglich in die Umgebung integriert und sich seine Wahrnehmung auf ein Minimum reduziert.

Zum Auffangen des Regenwassers werden im Bereich unterhalb der geplanten Swimmingpools Becken gebaut, die das Wasser aus dem gepflasterten Bereichen der Gebäude aufsammeln. Die Regenwasserbecken werden gemäß den Angaben des Art. 93 , Abs. 4 der technischen Regeln des Bebauungsplans (das heißt: 50 l pro Quadratmeter bedeckte und/oder gepflasterte Fläche) bemessen.

Bezüglich des Umweltausgleichs der Wandlung unterliegenden Gebiete Art. 79 der Technischen Regeln beantragen wir die Monetisierung der Kosten für die Begrünung in direkter Durchführung in einem verfügbaren Gebiet, wie aus dem Datenblatt Taf.Bed.Oberfläche und G. 13/89 ersichtlich ist.

Die Gebäude werden an die öffentliche Wasserleitung angeschlossen und mit Hygiene- und Sanitäreinrichtungen mit fließendem Wasser, Bodenheizung, Kühlanlagen, Beleuchtungs- und Stromversorgungsanlagen, die alle an neue Verbraucher angeschlossen werden, ausgestattet. Für die Abwasserentsorgung werden die Gebäude an die Kanalisation angeschlossen werden.

Die Heiz- und Kühlanlagen werden mit elektrischen Wärmepumpen betrieben.

Die Grundstücksgrenzen werden mit einem 1,50 m hohen Metallzaun auf einer kleinen Mauer aus Stahlbeton eingezäunt, entlang dem Zaun werden Hecken gepflanzt werden.

Für alles, was an dieser Stelle nicht dargelegt wurde, verweisen wir auf die Zeichnungen des Projekts.

BAUGEFÜGE

Das gesamte Bauegefüge ist in Bezug auf die geltenden „Technischen Baubestimmungen“ zu den Dauer- und Nutzlasten und -überbelastungen, zur Schneelast, Windlast und zu den Erdbebenbelastungen, die auf die Lebensdauer der Gebäude einwirken können, bemessen und gestaltet worden. Zu den Einzelheiten findet sich im Bauausführungsplan eine zusammenfassende Beschreibung der wichtigsten Bauteile.

FUNDAMENTE

Die Fundamente werden 40 cm dicke Plattenfundamente aus maschinengefertigtem Betonguss der Festigkeitsklasse C25/30 mit ausreichender Rütteldichtigkeit, mit im Werk geprüfem Bewehrungsstahl B450C mit verbesserter Haftung sein. Die Form und die Menge der Bewehrungen wird anhand der statischen Berechnung des Projekts festgelegt.

Die Plattenfundamente werden auf einem 10 cm dicken, gut ausgelegten Unterbeton lagern.

Der vom Bodengutachter eigens vorbereitete geologische, geotechnische und hydrologische Bericht gibt an, dass die Erdschicht auch nicht bei außergewöhnlichen Witterungsbedingungen gegen die Fundamente und Mauern des Kellers drücken wird.

Sonstige Arbeiten aus Stahlbeton

Die kleineren Bauteile aus Beton müssen mit Beton der Klasse C28/35 gefertigt und mit im Werk geprüften Bewehrungsseisen B450C mit verbesserter Haftung verstärkt werden. Alles gemäß dem Bauausführungsplan und den Angaben des GvD.

AUSSENMAUERN ÜBER DEM BODEN

Die Außenmauern über dem Boden werden aus porosierten Ziegeln in 35 + 12 cm Dicke Zwischenwand hochgezogen. Die Ziegeln werden im Verband gesetzt und mit gut dosiertem hydraulischem Mörtelmasse verfügt. In der Mauer werden die Mauerpfeiler und die sieben aus dem Bauausführungsplan resultie-

renden Stützpfeiler aus Stahlbeton, von 25 cm-Dicke und auf der Innenseite mit Holzfaserplatten Eraclit zur Beseitigung der Wärmebrücke und zum Brandschutz der tragenden Elemente ausgekleidet, gesetzt.

Ausführlichere Informationen zu den Baueigenschaften und den vorgesehenen Stratigrafien der Mauern, der Ausrichtungen und der Böden sind den Zeichnungen und Beschreibungen des Bauausführungsplans (architektonisch, baulich), der dem Käufer als Kopie mitgegeben wird, zu entnehmen. Eventuelle Änderungen nach Wahl des Projektleiters zu den Eignungen und/oder Stratigrafien und Komposition der Außenmauern werden dazu dienen, mindesten dasselbe Qualitäts- und Energieniveau zu garantieren.

ABDICHTUNGEN

Das gesamte Plattenfundament wird im unteren Teil mit Dichtungsbahnen isoliert, die als Sperre gegen aufsteigende Feuchtigkeit wirken. Die Abdichtung wird über den gesamten Plattenumfang geschlagen. Die Außenböden der Bogengänge werden auch mit einer solchen Mauerwerksperre abgedichtet. Vor der Verlegung der Außenböden wird zusätzlich eine flüssige Abdichtung wie Mapelastic aufgetragen.

GEPLANTE ENERGIEKLASSE - ERNEUERBARE ENERGIE

Die Gebäude werden die von den gesetzlichen Bestimmungen über den Mindestenergiebedarf von Gebäuden festgelegten Anforderungen hinsichtlich der Heizung und der Warmwassererzeugung einhalten. **Die geplante Energieklasse ist A4. Der Energiebedarf des Gebäudes wird gleich dem der Klasse A + (unter 30 kWh/m² im Jahr) sein und sich aufteilen in:**

Bedarf in kWh/qm Jahr

Geplante Klasse	Heizung EPr	Warmwasser EPacs	Gesamt
A+	≤ 22	≤ 9	≤30

Die Energieleistungsbescheinigung (APE) wird von einer Zertifizierstelle gemäß den im Provinzratsbeschluss definierten Modalitäten ausgestellt und beeidigt. Das Modell APE wird immer mindestens die folgenden Angaben enthalten müssen:

- Spezifischer Gesamtprimärenergiebedarf EPgl;
- Spezifischer Bedarf für die Winterklimatisierung Epr und die Erzeugung von Warmleitungswasser EPacs;
- Schätzung der CO₂-Emissionen
- Die Zugehörigkeitsenergieklasse.

Eine Kopie der APE-Bescheinigung wird den zuständigen Ämtern zusammen mit der Erklärung über den Abschluss der Arbeiten übermittelt.

Jedes Gebäude wird mit einer autonomen Solarstromanlage, die mittels Solarzellen Strom produziert und so abgemessen sein wird, dass sie die gesetzlichen Parameter erfüllt, ausgerüstet sein. Die Anlage wird komplett mit den Anschlüssen an das Stromnetz, Inverter und Stromzähler für die Berechnung der einziehbaren Beträge eingebaut.

ANLAGEN

Für jedes Gebäude ist ein Heiz- und Warmwassererzeugungssystem mit elektrisch betriebener Wärmepumpe und Gasboiler vorgesehen. Es ist ein Heizungskeller mit natürlicher Belüftung und Einhaltung der geltenden Vorschriften vorgesehen. Die Luft/Wasser-Wärmepumpe wird aus zwei Komponenten bestehen, von denen eine im Heizungskeller und die andere außen am Haus angebracht werden wird.

Die Fußbodenheizung ist zum Heizen ausgelegt und realisiert. Das Heizungssystem wird von der zentralen Hausautomation „COMELIT“ oder „BITICINO“ über Temperaturmessfühler regulierbar sein.

Die Raumheizungsanlage wird mit niedriger Temperatur des Wärmeträgers arbeiten, vom Typ Fußbodenheizung mit Rohrleitungen aus vernetzten Polyethylen (Rehau oder Mepla oder gleichwertiges) sein und mit einem Heizkörper im Bad aus Stahl in den für die niedrige Temperatur geeigneten Bädern ergänzt werden. Die Dämmplatte aus synthetisiertem Polystyrolschaum mit verzögerter Flammenausbreitung und sehr niedriger Feuchtigkeitsaufnahme, welche die Unterbringung der Rohrleitungen der Fußbodenheizungen aus vernetztem hochdichten Polyethylen erlaubt, wird die korrekte Wärmeisolierung zu den unteren Schichten garantieren.

Von den Heizkollektoren im Zentralbereich teilen sich die Fußbodenheizkreisläufe mit Proportional-Stellventilen auf. Alle Rohrleitungen der Kreisläufe werden mit einer gemäß dem Gesetz 10/91 dicken Wärmedämmung isoliert sein. Außerdem ist der Anschluss an das Stromnetz und das Trinkwassernetz vorgesehen. Es ist einzig der Gebrauch von elektromagnetischen Induktionskochfeldern vorgesehen.

Die vorgesehenen Anlagenausrüstungen (Wärmepumpe/Solarzellen) sind im Detail nach Marken und technischen Eigenschaften in der Preisliste des Bauausführungsplans nur im Bezug auf die Anlagen definiert. Eventuelle Änderungen an den genannten Ausrüstungen werden auf die Beibehaltung oder Verbesserung der bereits von der geplanten Anlagentechnik vorgesehenen Leistungen gerichtet sein.

Die anlagentechnischen Ausrüstungen erlauben die gesetzlichen und im Bauausführungsplan definierten Grenzwerte einzuhalten.

Nichtsdestotrotz wird der Auftragnehmer, selbst wenn keine Änderungen an den Anlagen vorgenommen werden, sich verpflichten, den Bau mit der einzigen Pflicht, die gesetzlichen Beschränkungen einzuhalten, bauen. Was die Kühlanlage betrifft, diese wird mittels der Installation eines Splits für jeden Raum, außer für die Bädern, realisiert. Die Kühlanlage wird vollständig unabhängig von der Heizanlage sein.

WARMWASSERANLAGE

Die Warmwassererzeugung erfolgt über eine Wärmepumpe in Kombination mit dem Gasboiler bei sehr großem Bedarf. Zur Warmwasseranlage für Leitungswasser kommt ein Heißwasserspeicher aus Edelstahl. Der Anschluss des Heißwasserspeichers erfolgt über die Verlegung von vorisolierten Kupferrohren mit geschweißten Verbindungen und 26 mm Durchmesser. Der Warmwasserausgabe wird auch bei Ausschuss der Heizung in den warmen Monaten garantiert sein.

LEITUNGSWASSERANLAGENPLAN

(In Übereinstimmung der Diktate des M.D. 37/ 08)

Die vom Verteilungssystem bedienten Verbraucher für die Warmwassererzeugung werden sein (im Bezug auf den beigelegten Anlagenplan):

- Methangas-Kondensationswandboiler;
- Innengerät Wärmepumpe, Marke: MITSUBISHI, Mod.: HYDROBOX;
- Boiler Marke: SICC MOD.: SPT150
- Die Verteilung der Sanitärverbraucher von Warm- und Kaltwasser wird über ein Sammlersystem realisiert werden. Das Zuführnetz zu den Sammelverteilern und den Produktionsgeräten wird aus isolierten Verbundrohren in den Durchmessern gemäß dem beigelegten Anlagenplan ausgeführt werden. Die vom Verteilungssystem bedienten Verbraucher für die Warmwassererzeugung werden sein (im Bezug auf den beigelegten Anlagenplan): W.C. Mit Wasserspülung; Bidet und dazugehörige Armaturen;
- Waschbecken und dazugehörige Armaturen
- Duschen und dazugehörige Armaturen
- Küchenspüle und dazugehörige Armatur;

Das Warm-und Kaltwasserverteilungsnetz zwischen dem Sammler und den einzelnen Verbrauchern wird mit Verbundrohren Ø 16x2 verlegt.

Die Leitungswasserverteilungsanlage wird an das Warmwasserumlaufsystem gebunden; realisiert mit Verbundrohren, mit denen alle Warmwassersammelverteiler an die Umlaufpumpe im Technikraum am Eingang des Boilers angeschlossen werden können;

SANITÄREINRICHTUNGEN

Das große Badezimmer wird bestehen aus:

1. Anz. 1 Duschtasse aus Porzellan in unterschiedlichen Abmessungen je nach Projekt, mit Einhebelmischer und Duschbrause an der Wand oder an der Decke;
2. Anz. 1 Waschbecken aus verglastem Porzellan, komplett mit Armatur aus Einhebelmischer mit ausrichtbarem Wasserstrahl und Excenterstopfen;
3. Anz. 1 Toilettenschüssel aus verglastem Porzellan mit in der Wand eingebautem Spülkasten Typ „Geberit“ und einem weißen Sitz in schwerer Ausführung;
4. Anz. 1 Bidet aus verglastem Porzellan komplett mit Armatur aus Einhebelmischer mit ausrichtbarem Wasserstrahl und Excenterstopfen;

Die kleinen Badezimmer werden bestehen aus:

1. Anz. 1 Waschbecken aus verglastem Porzellan komplett mit Armatur aus Einhebelmischer mit ausrichtbarem Wasserstrahl und Excenterstopfen;
2. Anz. 1 Toilettenschüssel aus verglastem Porzellan mit in der Wand eingebautem Spülkasten Typ „Geberit“ und einem weißen Sitz in schwerer Ausführung;
3. Anz. 1 Bidet aus verglastem Porzellan komplett mit Armatur aus Einhebelmischer mit ausrichtbarem Wasserstrahl und Excenterstopfen;
4. Anz. 1 Duschtasse aus Porzellan in unterschiedlichen Abmessungen je nach Projekt, mit Einhebelmischer und Duschbrause an der Wand oder an der Decke;

Das Gästebad wird bestehen aus:

1. Anz. 1 Waschbecken aus verglastem Porzellan, komplett mit Armatur aus Einhebelmischer mit ausrichtbarem Wasserstrahl und Excenterstopfen;
2. Anz. 1 Toilettenschüssel aus verglastem Porzellan mit in der Wand eingebautem Spülkasten Typ „Geberit“ und einem weißen Sitz in schwerer Ausführung;

Für die Küche:

- Anz. 1 Kalt/Warmwasseranschluss und Ablauf für Küchenspüle;
- Anz. 1 Anschluss für Geschirrspüler mit Ablauf.

Die Porzellanbecken werden hängend montiert von der Marke **“DURAVIT”** Serie **“me by stark”** oder gleichwertig in derselben Art sein ; die Duschtassen werden von der Marke **“DURAVIT”** sein
Die Mischbatterien werden vom Typ Einloch-Mischbatterien der Marke **“GROHE”** Typ **“LINEARE”** oder gleichwertig sein.

Das schallgedämpfte Abflussrohrsystem aus PE vom Typ „Geberit Silent“ oder gleichwertig;
die Rohrleitungen werden mit Schallschutzummantelungen (Typ „Geberit Isol“ oder gleichwertig) gedämmt werden, um die höchste Schalldämpfung der Leitungen zu garantieren, aus hoch schalldichtem Material, komplett mit den notwendigen Verzweigungen, verlegt in schallgedämpften technischen Kanälen. Die Abflussrohre im Boden werden von der Marke „Geberit Silent“ oder gleichwertig sein. Es sind Abflusssäulen mit Durchmesser 110 mm aus schallgedämpftem Material, in die Kanäle installiert und an das Bauegefüge mit Rohrschellen mit Vibrationsschutz befestigt vorgesehen. Die Säulen werden im Gebäudedach belüftet sein. Am Fuße jeder Säule ist eine Inspektionsluke vorgesehen, um die Wartungsarbeiten zu gewährleisten. Die horizontalen Rohrleitungen werden mit einem Mindestgefälle von 1% verlegt. Am Fuße jeder Säule wird eine Doppel-45°-Krümmung vorgesehen werden müssen, um den durch das Herunterstürzen der Flüssigkeiten erzeugten Lärm zu reduzieren. Die Bemaßung des Abflusnetzes wird unter Annahme der folgenden an den Endstellen berechneten Durchsätze (gemäß UNI 9182) vorgenommen werden.

ELEKTRISCHE ANLAGE

Die elektrische Anlage wird aus einer Doppelleitung bestehen, eine Leitung für die Beleuchtung, die andere für den Dreiphasenwechselstrom, mit 16 A Steckdosen, elektronischem Zählwerk für die Mindestvertragsleistungsbindung von 6 KW, ausgeführt mit isolierten, verzinnnten Kupferleitern, die in Kunststoffschläuche unter dem Putz verlegt werden, Abzweigdosen mit Versiegelungsplaketten, die in die Wand eingebaut Marke VIMAR Reihe Eikon, Biticino living (oder gleichwertig) werden. Es ist die Vorbereitung einer Alarmanlage (volumetrisch+Magnetmessfühlern an den Fenstern) mittels Verlegung von gewellten Leerrohren, um die gesamte Wohnung, einschließlich den Kellerräumen, abzudecken, vorgesehen.

In den einzelnen Wohnungen oder der Villa werden die Anlagenteile/Anschlüsse installiert:

IN DEN EINGÄNGEN

- Anz. 1 Hauptschaltschrank;
- Anz. 1 Zentrale mit Fehlerstrom-Schutzschalter mit automatischer Rückstellung und 6 Leitungsschutzschalter 16A und 10A (Kraft, Licht, Küchenleitung, Alarmer, Keller usw)
- Anz. 1 Türsprechanlage mit Kamera und eingebautem Türöffner;
- Anz. 1 Lichtanschluss mit Wechselschaltung;
- Anz. 1 Steckdose 2x10/16A + Erdleiter;
- Anz. 1 herausziehbares Notlicht.

IN DEN WOHNZIMMERN

- Anz. 3 Lichtanschlüsse mit Wechselschaltung;
- Anz. 8 Steckdosen 2x10/16A + Erdleiter ;
- Anz. 1 TV-Anschluss + Telefonanschluss für TV über Kabel;
- Anz. 2 Telefonanschlüsse;
- Anz. 1 Vorbereitung für Satellitenfernseheranlage.

IN DEN KÜCHEN

- Anz. 1 Raumlichtanschluss mit Wechselschaltung;
- Anz. 1 Lichtanschluss unter dem Hängeschrank mit Schalter an der Arbeitsplatte;
- Anz. 1 TV-Anschluss;
- Anz. 4 Steckdosen 2x10/16A + Erdleiter an der Arbeitsplatte;
- Anz. 3 Steckdosen 2x10/16A + Erdleiter für Haushaltsgeräte;
- Anz. 1 Versorgungsanschluss für Dunstabzugshaube.

IN DEN SCHLAFZIMMERN MIT DOPPELBETT

- Anz. 2 Lichtanschlüsse mit Kreuzschaltung mit drei Schaltern;
- Anz. 6 Steckdosen 2x10/16A + Erdleiter;
- Anz. 1 TV-Anschluss + Telefonanschluss für TV über Kabel;
- Anz. 1 Telefonanschluss.

IN DEN ZUSATZRÄUMEN AM WOHNHAUS IM KELLER

- Anz. 2 Lichtanschlüsse mit Kreuzschaltung mit drei Schaltern;
- Anz. 6 Steckdosen 2x10/16A + Erdleiter;
- Anz. 1 TV-Anschluss + Telefonanschluss für TV über Kabel;
- Anz. 1 Telefonanschluss.

IN DEN SCHLAFZIMMERN MIT EINZELBETTEN

- Anz. 1 Lichtanschluss mit Wechselschaltung;
- Anz. 5 Steckdosen 2x10/16A + Erdleiter;
- Anz. 1 TV-Anschluss + Telefonanschluss für TV über Kabel.

IN DEN BADEZIMMERN

- Anz. 1 zweipoliger Raumlichtanschluss;
- Anz. 1 zweipoliger Spiegelschranklichtanschluss;
- Anz. 1 Steckdose 2x10/16A für Spiegelschrank;
- Anz. 1 Dreiphasenwechselstromsteckdose für Waschmaschine 2x10/16A;
- Anz. 1 Steckdose für Staubsauger auf Anfrage.

IN DEN FLUREN

- Anz. 1 Lichtanschlüsse mit Wechselschaltung;
- Anz. 1 herausziehbares Notlicht;
- Anz. 3 Steckdosen 2x10/16A.

IM AUSSENGANG DER EINHEIT IM KELLER

- Licht- und Beleuchtungskörperanschlüsse, die im Abschnitt über die Baumaßnahmen in den Außenbereichen beschrieben werden;
- Anz. 3 Steckdosen 2x10/16A + Erdleiter(IP55).

IN DEN GARAGEN UND IN DEN KELLERRÄUMEN

- Anz. 1 Lichtanschluss (IP55);
- Anz. 3 Steckdosen 2x10/16A (IP55).

ANLAGE FÜR MOTORISIERTE JALOUSIEN UND SONNENMARKISEN

Die Wohnimmobilien und die Villa werden mit einer motorisierten Jalousie- und Markisenanlage mit Handschalter in der Nähe jedes Fenster/jeder Tür und Hauptschalter ausgestattet werden.

Es ist die Installation eines Hausautomationssystem von „COMELIT“ oder „BITICINO“ vorgesehen

Die Hauptbetriebe umfassen außerdem:

- Eine Gruppe Industriesteckdosen (CEE17) 2P/3P+N+PE 16A im Lagerraum
- Stableuchten mit Ledleuchten und Weg- und Parkleuchten für jede Villa.
- Elektroanlage für die Zugangswege zu den verschiedenen Parzellen komplett mit Lichtanschlüssen mit Leuchtstofflampen mit elektronischem Reaktor und automatischer Einschaltung mit Dämmungssensoren.
- Türsprechanlage mit Videokamera am Haupteingang und am Gartentor.
- Alarmanlage mit Sensor an jedem Fenster und jeder Tür, Anschlüsse für volumetrischen Innensensor und Vorbereitung von Anschlüssen für die Aufstellung von Videokameras für die Videoüberwachung.

Die Lage der Lichtanschlüsse und Schalter werden vom Projekt unter Berücksichtigung der angewandten Normen und Gebräuche oder auf präzise Angaben des Käufers festgelegt.

Die elektrische Anlage wird mit einer Erdungsanlage, welche die geltenden Vorschriften erfüllt, ausgestattet. Das Gebäude wird mit einer Anlage für die autonome Stromerzeugung mittels Solarzellen ausgestattet werden. Die Anlage, komplett mit den Anschlüssen an das Stromnetz, Inverter und Stromzähler für die Berechnung der einziehbaren Beträge, ist für die Produktion von **3 kWp** bemessen.

TV-ANLAGE

Die TV-Anlage wird mit Antenne für den 1. 2. und 3. Breitbandkanal Rai und für die privaten TV-Kanäle mit Abzweigung an den verschiedenen Anschlüssen der einzelnen Geräte ausgestattet sein, es wird außerdem die Vorbereitung für die Leitungen für das Satellitenfernsehen vorgesehen.

ANSCHLÜSSE

Es ist der Anschluss an das Stromnetz und das Trinkwassernetz vorgesehen.

Es ist einzig der Gebrauch von elektromagnetischen Induktionskochfeldern vorgesehen. Das Projekt zieht deswegen keine Methangasversorgung in Betracht.

TECHNISCHE DOKUMENTATION

- TECHNISCHE ABNAHMEN - BESCHEINIGUNGEN

Die Gebäude werden in Übereinstimmung mit der für das Projekt ausgestellten Baugenehmigung und eventuellen folgenden Varianten gebaut. Innerhalb des Datums der Unterzeichnung des notariell beakundeten endgültigen Vertrags wird die gesamte von den geltenden Gesetzesvorschriften geforderte Dokumentation für die Ausstellung der Benutzbarkeitserklärung eingereicht werden.

Alle elektrischen Anlagen für den Betrieb der mechanischen Anlagen müssen geprüft und abgenommen werden. Vor der Fertigstellung der Arbeiten werden alle Vorprüfungen für alle technischen Anlagen durchgeführt werden. Es werden außerdem Funktionsprüfungen durchgeführt werden. Das Heizungssystem wird Wohnung für Wohnung durch mikrometrische Regelung der komplanaren Heizkollektoren ausbalanciert. Es wird die Übereinstimmung zwischen den Raumthermostaten und dazugehörigen Steller- Hydraulikkreisläufe nachgemessen.

Es werden durchgeführt:

1. Baustatische Prüfungen;
2. Messungen und Bescheinigung der Schallschutzleistungen des Gebäudes;
3. Messungen und Bescheinigung der thermischen Leistungen des Gebäudes;

Die Prüfungen und Messungen werden unter Aufsicht der Projektleitung, von Technikern / für die Durchführungen der Messungen und die Ausstellung der entsprechenden Bescheinigungen qualifizierten Stellen durchgeführt.

Außerdem werden die folgenden Funktionstests / -prüfungen an den Anlagen von den Herstellerfirmen unter Aufsicht der Projektleitung durchgeführt:

1. Zirkulationsprüfungen beim Heizen (Wärmepumpen);
2. Zirkulationsprüfungen an der Solaranlagen;
3. Kalibrierung der Klimaregulierung und Automation der Heizanlage;

4. Funktionsprüfungen an der Leitungswasseranlage (Warmwassererzeugung, Umlauf, Ausgabedurchsatz an den Endstellen);
5. Dichtheits- und Druckprüfungen der Netze;
6. Prüfung der Wasseraufbereitungsanlage und chemische Zusätze in den Kreisläufen der Sonnenanlage und Heizkreislauf.

Alle Prüfungen und Tests für die Ausstellung der thermischen und akustischen Leistungsbescheinigungen werden von vom Auftraggeber beauftragten qualifizierten Technikern durchgeführt.

Die Installateure werden gehalten, die gebauten mechanischen Anlagen zu prüfen und dem Projektleiter alle Konformitätserklärungen im Sinne des MD 37/08 zu liefern.

Es wird außerdem die folgende Dokumentation auf Papier und Informatikträgern zusammengestellt:

1. Kopie der Zeichnungen und „As Built“-Anlagenpläne;
2. Konformitätserklärung für die fertiggestellten Anlagen;
3. Fotodokumentation der Fertigstellung der Anlagen unter Putz;
4. Garantiebescheinigung und Inbetriebnahme der Wärmepumpe;
5. Erstellung der Betriebsanleitungen;
6. Erstellung des Anlagenbuches.

Der künftige Verkäufer wird die komplette Dokumentation mit den gesetzlich vorgesehenen Bescheinigungen und den Bescheinigungen für das erreichte „Leistungs“energieniveau liefern.

Der künftige Verkäufer garantiert und der künftige Käufer nimmt zur Kenntnis, dass das Gebäude unter ausdrücklicher Bezugnahme auf die Vorschriften über die Schall- und Wärmedämmung und unter Einhaltung der von den Vorschriften vorgesehenen Beschränkungen und Toleranzen gebaut werden wird.

VERTIKALE BAUTEILE

Alle vertikalen Mauern und Innenwände stehen auf einer Schallschutzmatte aus Schaumstoff.

DIE AUSSENMAUERN

Wie bereits oben angegeben, werden die Außenmauern aus 35 cm dicken Thermoblöcken + 12 cm Zwischenwand bezüglich der Vormauerschalung und Betonrahmen hergestellt. Die Stratigrafie der Außenwand wird mit dem Unterputz und „städtischem“, besonders glattem Feinputz aus vorgemischtem Gipsputz abgeschlossen.

Die auf diese Weise realisierte Wand hat eine Gesamtdicke von 50 cm.

DIE INNENWÄNDE

Die vertikalen Innenwände werden aus einem Gefüge aus Doppelgipskartonplatten, für insgesamt 4 Platten zu 12,5 mm, zwischen die Steinwolle mit einer Dichte von 40 kg/mc und Dicke von 40 mm für die Wärmedämmung gelegt wird, realisiert und abschließend auf beiden Seiten geglättet und mit Qualitäts-

wasserfarben angestrichen. Die auf diese Weise realisierte Wand hat eine Gesamtdicke von 12,5 cm und garantiert für die folgenden Mindestleistungen. Alternativ werden 12 cm Planziegelblöcke genommen. In den Badezimmern werden die Wände mit 12 cm dicken Planziegelblöcken hochgezogen, verputzt und mit Gipsspachtelmasse endbearbeitet, mit Ausnahme des Bereiche, die mit Keramikfliesen gekachelt werden.

INNENPUTZ UND AUSSENPUTZ

Alle Außenwände werden mit geeigneten Mörteln und Farben geölt und angestrichen. Alle Oberflächen der Innenwände werden mit Gipsspachtel geölt.

LÜFTUNGSRÖHRE

In den Küchen und Kochbereichen sind keine Lüftungsrohre vorgesehen. Die Badezimmer sind mit einem Lüftungsrohr ausgestattet. Wo kein Fenster eingebaut ist, wird ein mechanische Absauganlage eingebaut, die mindestens 15 Luftaustausche pro Stunde garantiert, wie es von den geltenden Gesundheitsvorschriften vorgesehen ist.

MALERARBEITEN

ANSTRICH

Alle Innenwände der Gebäude werden in einer oder zwei Schichten mit abwaschbarer weißer Farbe besser Qualität nach eine Behandlung des Grundes mit einem Isoliermittel angestrichen.

ANSTRICH DER FASSADEN

Die Außenwände werden mit pastellfarbenen Quarzfarben in von der Projektleitung ausgewählten Farbtönen, mit hoher Wasserdampfdurchlässigkeit, verminderter Wasseraufnahme und hoher Witterungsfestigkeit angestrichen.

ANSTRICH DER EISENBAUTEN

Alle Außenbauteile aus Eisen werden warmverzinkt und mit Lacken für Außenbereiche lackiert. Auf die Eisenteile in den Innenräumen wird nach einem Auftrag einer Rostschutzschicht aus Acrylharzen Syntheticklack in zwei Schichten mit dem Pinsel aufgetragen.

FUSSBÖDEN UND BODENBELÄGE

BODENLEGUNG IM SWIMMINGPOOL, IN DEN BOGENGÄNGEN UND GARTENWEGEN

Auf dem Boden der Bogengänge und am Außenschwimmbekken werden rutschfeste Feinsteinzeugfliesen im Format 60 x 120 und mit einer Dicke von 2 cm mit strukturierter Ebene R11 für Außenräume von GRANDITI FIANDRE oder gleichwertiges nach Wahl des Projektleiters verlegt werden.

BÖDEN UND WANDVERKLEIDUNGEN IN DEN KÜCHEN, WOHNBEREICHEN UND BADEZIMMERN

Die Badböden werden mit lackierten Feinsteinzeugfliesen in den Formaten 75x75 oder 60x60 oder 120x60 der Firma GRANITI FINADRE oder gleichwertiges in den vom Kunden ausgewählten Farben gefliest. Der Kunde wird die Bodenfliesen beim vom Unternehmen, das bereits ab jetzt einen Höchstlistenpreis nur für das Material in Höhe von 50,00€/m² festsetzt, angegebenen Lieferer auswählen.

Die Wände der Badezimmer werden mit Feinsteinzeugfliesen derselben Marke und Serie wie oben im Format 120x60 lackiert und normal verlegt verkleidet. Alternativ ist ein Anstrich mit Acryllacken der vertikalen Wände oder Teile davon vorgesehen. Die Wandstücke der Kochbereiche (Streifen zwischen der Arbeitsplatte und den Hängeschränken für eine Oberfläche von 15,00 m²/Wohnung) werden mit Feinsteinzeugfliesen verkleidet oder mit Acryllacken beschichtet.

Der Kunde wird die Wandverkleidungen- oder beschichtungen beim vom Unternehmen, das bereits ab jetzt einen Höchstlistenpreis nur für das Material in Höhe von 50,00€/m² festsetzt, angegebenen Lieferer auswählen. Die Wahl besonderer Schmuckkacheln und Einrahmungen aus anderem, in diesem technischen Bericht nicht vorgesehenen Material gehen zu Lasten des Kunden und werden gesondert berechnet.

FUSSBÖDEN IM SCHLAFBEREICH

Die Fußböden der Schlafbereiche und Zimmer werden aus vorlackierten Eichenholzsteckbrettern der Klasse „Erster Handelsqualität“ oder gleichwertiges, von 10 mm Dicke und im Format 20 x 160 cm, die auf einem Betongrund geklebt werden, sein. Der Kunde wird die Farbe des Holzfußbodens in den erhaltlichen Tönen beim angezeigten Lieferer oder, wenn er möchte, einen anderen Materialtyp zu einem Listenpreis bis zu 65,00€/m² (nur für die Lieferung) auswählen können.

TERRASSEN- UND BALKONBÖDEN

Die Balkonböden werden mit Feinsteinzeugfliesen für Außenräume in den Größen 60 x 60 oder 60 x 120 und mit einer Dicke von 2 cm mit strukturierter R11, rutschfester Oberfläche von der Firma GRANDI FIANDRE oder gleichwertiges nach Wahl des Projektleiters gefliest werden.

Die Sockelleiste wird mit den gleichen, horizontal verlegten Fliesen oder alternativ mit lackierten Aluminiumprofilen passend zu den Hausblechen verkleidet werden.

Die Sockelleisten aller anderen Räume werden mit Holz KS 80 mit einer Deckschicht, die mit der Deckschicht der Innentüren koordiniert werden wird (Querschnitt mm 5 x1), verkleidet werden.

FENSTER UND TÜREN

AUSSENFENSTER UND -TÜREN DER WOHNUNGEN

Alle Fenster und Fenstertüren der Wohnungen werden aus Holz innen und außen Aluminium, Farben und Farbtönungen nach Wahl der Projektleitung sein. Die Dicke des festen Rahmens und des Kipprahmens garantiert die geplante Energie- und Schallschutzklasse. Die Fenstertüren in den Wohnbereichen sind vom schiebbaren Typ mit Beschlag und Kastensystem und sind mit Verbund-Sicherheitsglasscheiben verglast. Die Fenster und Türen werden mit Drückergarnituren und Türverriegelung aus satiniertem Aluminium ausgestattet; Aluminiumrollläden mit Einbruchschutzstangen in der Farbe nach Wahl des Projektleiters werden die Fenster und Türen vervollständigen. Jeder Raum wird ein Fenster mit Schwing-

.....

flügel oder Drehkipplügel haben, es wird keine Schiebeflügel geben.

Der Bauausführungsplan sieht die Verwendung von Fenstern mit Holz/Aluminiumprofil von Südtirol Fenster mit Doppelfenster mit Wärmeschutzverglasung, Warmrandkanal, komplett mit wärmeisoliertem Kasten mit eingeschobenen Zubehörteilen, Aluminiumzargen und am Netz angeschlossenen Motor, wärmeisolierten Rollläden aus Aluminium, Alarmsensoren eingebaut in die Beschläge, die für Luft, Regenwasser- und Lärmdichte garantieren, vor. Die Marke und das Material der Fenstertüren und Fenster können nach Wahl des Verkaufsunternehmens variieren, unverändert werden jedoch die technischen Charakteristiken sein, welche die Energieklasse A+ garantieren.

SICHERHEITSTÜREN

Die Sicherheitstüren am Eingang der Wohnungen werden gepanzert und cm. 85X210 groß sein, mit Hochsicherheitsschloss mit vier Zuhaltungen mit Doppelbartschlüssel vom Typ Europa, komplett mit Türspion und eingebauter Türöffnungssperre, auf vier Seiten geschmiedet und Schwellendichtung.

Die eingebauten Sicherheitstüren haben einen Übertragungskoeffizienten und einen Schalldämpfungsindex, die für die geplante Energie- und Schallschutzklasse garantieren.

Die Farbe und Holzart der Außenverkleidung wird vom Projektleiter ausgewählt werden, innen wird eine glatte, weiße Platte angebracht werden.

ZIMMERTÜREN IN DEN WOHNUNGEN

Die vorgesehenen Zimmertüren werden Türflügel mit Hohlraumdämmung haben und nach Wahl des Kunden glatt aus heller Walnuss oder Tanganika-Walnuss oder weiß lackiert sein, aus Holzarten ähnlich denen der Blenden aus Vollholz- und/oder Furnierholzleisten, mit Rillen mit Druckdichtungen, komplett Drückergarnituren mit Klinken aus satiniertem Aluminium (Listenpreis für die Lieferung gleich 600,00€/m²). Der Kunde kann außerdem, wenn er den Kostenunterschied selber trägt, zwischen einer Auswahl an Türen aus anderen Holzarten, Formen und Bearbeitungen, die von dem Unternehmen bei der Auswahl der definitiven Materialien bei den von ihm angegebenen Lieferanten vorgeschlagen werden, auswählen.

SCHWIMMBECKEN

Die Schwimmbecken für die Immobilieneinheiten und der Villa werden die im Projekt angegebenen Abmessungen haben und komplett mit umliegender Sonnenterrasse sein.

Die Schwimmbecken sind Skimmerbecken mit schwimmfähiger Einlaufklappe, die Wände sind aus Stahlbeton und verkleidet mit Keramikfliesen, die mit Epoxydfugenmörtel verlegt und verfugt werden. Es werden bequeme Stufen ins Wasser, komplett mit Nachtbeleuchtung realisiert werden und alle Bauteile und Anlagen werden geprüft, gefüllt und in Betrieb genommen werden.

Die Anlage sieht die Wasserdesinfektion über Salzelektrolyse vor.

BAUMASSNAHMEN IM AUSSENBEREICH

REGENWASSERABLEITUNG

Das Regenwasser vom Dach und den Plätzen werden in Betonruben mit abnehmbarem und befahrbarem Gullydeckel oder Gussloch aus Gusseisen gesammelt und über steife PVC-Rohre mit Gummiring-

verbindungen zum Regenwassersammeltank kanalisiert. Es ist ein Verteilungssystem für die Entsorgung des Regenwassers über Sickerschächte und Sickerleitungen genehmigt und vorgesehen.

ABWASSERABLEITUNG

Die Abwässer des Gebäudes werden in PVC-Tuben UNI7 447 vom Typ 303/1-2 in den Abflussschacht mit Siphon Firenze am Ausgang des Grundstücks gemäß den kommunalen Hygienevorschriften abgeleitet und anschließend in die städtische Abwasserkanalisation gemäß dem genehmigten Projekt geleitet. Die Ausrüstungen umfassen eine Wasserpumpe zum Hochpumpen der Abwässer aus dem Keller.

AUSSENBELEUCHTUNG

Alle Gärten und Außenwege werden mit einer Beleuchtungsanlage mit automatischer Dämmereinschaltung (oder Bewegungsmeldern), komplett mit Beleuchtungskörpern nach Wahl des Projektleiters haben. Der Garten und der Außenplatz werden mit vertikalen Led-Laternen beleuchtet werden.

ZÄUNE

Alle Parzellen werden mit verzinkten Metallgitter auf genormten, in ausreichenden Abständen gesetzten T-Profilen mit stabilisierten Enden umzäunt. Entlang der Metallzäune werden dann Hecken und Pflanzen gepflanzt.

ANSCHLÜSSE

Die Baumaßnahmen in den Außenbereichen beinhalten die Verlegung der Strom-, Trinkwasser- und Abwasserleitungen zu den Hauptsammlern.

GÄRTEN

Die Gärten werden mit Rollrasen oder Aussaat von Rasensamen je nach dem Zeitraum und der Jahreszeit fertiggestellt, sie werden ein automatisches Bewässerungssystem mit Steuerzentrale haben. Es werden außerdem einige Olivenbäume und Hecken entlang der Metallzäune um die exklusiven Eigentumsgrundstücke gepflanzt werden.

SONSTIGES UND ALLGEMEINE ASPEKTE

ÄNDERUNGEN AN DER BAUBESCHREIBUNG

Es ist möglich, dass aus unterschiedlichen Notwendigkeiten heraus (Produktionstopp von Materialien, Austausch der Produkte, andere technische und ästhetische Entscheidungen vom Verkäufer usw.) während des Baus der Gebäude auch geringfügige ästhetische oder technische Änderungen am ursprünglichen Projekt vorgenommen werden müssen. Wenn dieser Fall eintreten sollte, verpflichtet sich die Baufirma bereits jetzt, auch bei Änderungen außerhalb der hier vorgesehenen Optionen dasselbe Qualitätsniveau der in dieser Baubeschreibung enthaltenen Leistungen zu erhalten.

RECHT DER BAUFIRMA, AUSWAHLEN UND ENTSCHEIDUNGEN ZU TREFFEN

Die Baufirma behält sich das Recht vor, bei den in den verschiedenen Punkten der Beschreibung eingefügten vorgeschlagenen Alternativen auszuwählen und zu entscheiden. Sie behält sich außerdem das Recht vor, alle Änderungen an den Stützmauern und Wänden vorzunehmen, die notwendig werden, um

.....

eventuellen Anforderungen aus der Berechnung der Stahlbetonelemente nachzukommen, um dasselbe Qualitätsniveau der in der Baubeschreibung enthaltenen Leistungen zu garantieren.

RECHT DES KÄUFERS, AUSWAHLEN UND ENTSCHEIDUNGEN ZU TREFFEN

Der Käufer kann während der Bauarbeiten im Einklang mit den ausgewählten technischen Lösungen und unter Einhaltung der geltenden Bestimmungen eventuelle Änderungen in den Innenräumen beantragen. Diese Änderungen müssen rechtzeitig beantragt werden und werden gesondert verbucht, wie auch eine eventuelle Abweichung von der technischen Planung gesondert abgebucht werden wird.

Der Käufer kann außerdem, wenn es rechtzeitig erfolgt, die Innenanstriche der Villa nach seinem Geschmack aussuchen. Eventuelle Preissteigerungen durch die Wahl von Materialien und/oder Endbearbeitungen, die nicht in dieser Baubeschreibung enthalten sind, werden gesondert abgebucht.

ANTRÄGE AUF ABZÜGE

Der vereinbarte Kaufpreis der Immobilie wird auf Basis dieser Baubeschreibung festgelegt und es kann kein Betrag abgezogen werden. Es sind also Anträge auf Minderung des vereinbarten Preises ausgeschlossen, wenn aus spezifischem Grund und Antrag des Käufers Materialien in geringerer Menge und/oder Qualität als die in dieser Baubeschreibung vorgesehenen geliefert und verwendet werden, außer es wurden beim Abschluss des Verkaufsvorvertrags zwischen den Vertragsparteien andere Vereinbarungen getroffen.

ALLGEMEINE ASPEKTE

Der Verkäufer behält sich bereits jetzt jede und weitreichendste Möglichkeit vor, an dem Bericht sowohl vor als auch während der Bauausführung Änderungen vorzunehmen, wenn er sie dafür geeignet hält, das allgemeine Bauergebnis zu verbessern. Aus diesem Grund erklärt der Käufer bereits jetzt, eventuelle Änderungen an diesem Bericht, auch wenn sie während der laufenden Bauarbeiten und vor oder nach dem Abschluss der Verkaufsvorverhandlungen vorgenommen werden, anzuerkennen, sofern sie zumindest dasselbe Qualitätsniveau dieser Baubeschreibungen garantieren können. Die Baumaßnahmen im Außenbereich werden grundsätzlich gemäß dem Projekt ausgeführt, außer dem Austausch von einigen Materialien nach dem unanfechtbaren Ermessen der Projektleitung, sofern sie zumindest dasselbe Qualitätsniveau dieser Baubeschreibungen garantieren können. Die Villa wird schlüsselfertig und angeschlossen an das Strom-, Wasser- und Abwassernetz, einschließlich der Baumaßnahmen, Ausschachtungen, Leitungen und Geräte, die das Herstellerunternehmen übernimmt, ausgehändigt.

Die Endreinigung der Immobilie ist inbegriffen. Für alles, was in diesem Bericht nicht genannt wird, behält sich das Herstellerunternehmen das Recht vor, alle Maßnahmen und Änderungen vorzunehmen, die während der Arbeiten nach dem unanfechtbaren Ermessen des Unternehmens notwendig sind, sofern sie zumindest dasselbe Qualitätsniveau dieser Baubeschreibungen garantieren können, oder dazu dienen, das Bauresultat zu verbessern, oder wegen direkt oder indirekt von den zuständigen Stellen und Behörden erteilten Vorschriften gemacht werden müssen.

Käufer

G.F.A. Immobiliare SRL



Die Sicherheit einer hochwertigen Investition,
um sorglos in die Zukunft zu blicken.

GFA IMMOBILIARE SRL

Firmensitz:

Via Pascoli 21 - 37010 Affi (VR)
Tel. +39 045 9990002 - +39 348 3544944

Betriebsstandort:

Via Gocciadoro, 20/22 - 38122 Trento
Tel. +39 0461 823004 - +39 349 6140347

info@gfaimmobiliare.it
www.gfaimmobiliare.it