

| | |
|----------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Opere da impresario costruttore | Platea di fondazione e muri d'elevazione del piano interrato in calcestruzzo, tinteggiato di colore chiaro secondo concetto dell'architetto. Struttura portante mista per i piani fuori terra (calcestruzzo armato). Solette massicce. Pareti esterne: beton a facciavista. Dimensionamento della struttura portante secondo indicazioni dell'ingegnere civile. Divisori interni non portanti: mattoni di cotto e/o lastre in cartongesso doppie con isolazione. |
| Serramenti esterni | Finestre scorrevoli verso le terrazze in alluminio con tripli vetri isolanti. Finestre in alluminio con triplo vetro. Porta d'ingresso principale in profilati d'alluminio termolaccati bicolore con taglio termico, muniti di vetri tripli. Portone dell'autorimessa con apertura mediante telecomando. |
| Opere da lattoniere | Tutte le opere da lattoniere saranno eseguite in acciaio al cromo o Zincor. |
| Coperture e terrazze | Tetto piano con barriera vapore, isolazione termica secondo attestato energetico, impermeabilizzazione a strati multipli e strato di protezione e raccordi con i muri perimetrali. Terrazze coperte e cordolo del parapetto con guaina fluida poliuretanica. Scarichi pluviali a pavimento. Raccordi con impermeabilizzante fluido poliuretanico. |
| Isolazioni | Le isolazioni termiche e foniche saranno dimensionate dal fisico della costruzione. Particolare attenzione sarà data a tutte le isolazioni termiche e foniche dello stabile. Isolazione termica interna delle facciate secondo calcolo termico. Muri divisori tra appartamenti con pareti doppie isolate. Isolazione fonica e termica sotto tutti i pavimenti dei locali abitabili. Isolazione termica secondo norma SIA 380/1:2009. Certificato energetico CECE AB. Isolamento fonico superiore secondo norma SIA 181:2020. Tutti gli apparecchi sanitari saranno protetti con set d'isolazione antirumore. |
| Frangisole | Lamelle a pacco sono previste per tutti i serramenti. Tende a braccio sulle terrazze: posizione e colori in base al concetto dell'architetto. Tutte le lamelle e tende da sole con comando elettrico. Le tende a braccio rientreranno automaticamente se il vento dovesse superare la velocità massima impostata, oppure in caso di pioggia. |
| Zanzariere | È possibile far installare delle Zanzariere. Costi a carico dell'acquirente. |
| Impianti elettrici | Tutti gli apparecchi sono della marca Feller Edizio.liv colore bianco. |
| Impianto a corrente forte | Quadro principale con contatori per ogni appartamento; negli appartamenti è previsto un quadro valvole secondario. Allacciamenti per vetroceramica, forno, forno microonde, lavastoviglie, frigorifero e cappa d'aspirazione a carbone attivo. Prese per piccoli apparecchi; presa tripla 230V in tutti i locali e prese comandate 230V in soggiorno-pranzo. In lavanderia sono previste prese per lavatrice e asciugatrice. Nei servizi sono previste prese per scaldia salviette (apparecchi esclusi). Contatori per il consumo d'energia riscaldamento, raffrescamento, aria condizionata, acqua calda e fredda in tutti gli appartamenti. Sistema per misura, monitoraggio e regolazione dell'umidità. |
| Domotica | Domotica con sistema Wiser by Feller per la gestione da remoto tramite applicazione per smartphone e tablet di lamelle, tende solari e spot (soggiorno, pranzo, camere e terrazze incluse, tutti gli altri locali soggetti a maggiorcosto). Termostati in tutti i locali (salvo l'atrio) regolabili in maniera indipendente anche da remoto tramite applicazione separata per smartphone e tablet. |
| Corpi illuminanti | Spot a LED incassati nella soletta del soffitto dell'atrio / soggiorno / cucina / servizi / camere da letto e terrazze. |

RESIDENZA DEI CASTAGNI

| | | |
|------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------|
| | Interruttori dimmerabili in soggiorno, pranzo, camere e terrazze. Fornitura di lampade LED ad incasso a soffitto nei punti previsti. Quantità lampade in base al piano dello specialista. | |
| Corrente debole | L'allacciamento telefonico principale viene eseguito dalla Swisscom; cablaggio multimediale completo per Swisscom TV / UPC Cablecom in soggiorno (senza modem); tubo vuoto per l'eventuale collegamento di una / due antenne Wi-Fi a seconda della dimensione dell'appartamento (senza antenna); impianto videocitofono. Sono previsti tubi vuoti e sensori antieffrazione nei serramenti per collegare un eventuale impianto d'allarme. Tasse di allacciamento a carico degli acquirenti. | |
| Riscaldamento | Produzione di calore per l'impianto riscaldamento e acqua calda mediante pompa di calore geotermica e con supporto dei pannelli fotovoltaici. La distribuzione di calore nei singoli locali e bagni avviene mediante riscaldamento a bassa temperatura con serpentine a pavimento. | |
| Raffrescamento | Il sistema di raffrescamento degli appartamenti sfrutta l'energia naturale del terreno per rinfrescare gli ambienti. Finché la temperatura dell'acqua proveniente dal sottosuolo lo consente, questa viene utilizzata per mantenere freschi gli appartamenti. Nei periodi più caldi invece l'acqua fredda viene ricavata dal circuito di ritorno della pompa di calore mentre produce l'acqua calda sanitaria e mantiene riscaldata la piscina. Il raffrescamento principale avviene attraverso il pavimento radiante, garantendo comfort e un basso consumo energetico. A questo sistema si affianca un'unità di aria condizionata ad acqua (ventilconvettore) centralizzato, che ha la funzione di deumidificare l'aria e, quando necessario, può essere utilizzato per potenziare ulteriormente il raffrescamento nelle giornate più calde. Negli attici, dove l'esposizione al sole è maggiore sono previste due unità. Il circuito dell'aria condizionata (ventilconvettore) è indipendente da quello del pavimento radiante e utilizza acqua a bassa temperatura, ricavandola dal circuito della pompa di calore, assicurando un'elevata efficienza energetica e consumi ridotti. | |
| Aria condizionata | | |
| Deumidificazione | | |
| Impianto solare fotovoltaico | Verrà realizzata una RCP (Raggruppamento ai fini del Consumo Proprio) con un impianto di pannelli fotovoltaici. Ciò permetterà di auto-alimentare la termopompa finalizzata alla produzione dell'acqua calda sanitaria ed al riscaldamento, come pure la corrente elettrica degli appartamenti, degli spazi comuni e di eventuali allacciamenti per auto elettriche. Nei periodi in cui l'energia prodotta dall'impianto fotovoltaico non è sufficiente si farà capo all'elettricità fornita dalla Società elettrica. L'energia in esubero verrà venduta alla Società elettrica. | |
| Impianti sanitari | Sono previsti moderni apparecchi color bianco. Tutti gli sconti ottenuti vanno a favore degli acquirenti. Prezzo (IVA compresa) per apparecchi sanitari, arredamento bagno, ecc. | |
| | Appartamenti 1 e 7 | CHF 23'000.- |
| | Appartamenti 2 e 8 | CHF 23'000.- |
| | Appartamenti 3 e 9 | CHF 23'000.- |
| | Appartamenti 4 e 10 | CHF 26'000.- |
| | Appartamenti 5 e 11 | CHF 23'000.- |
| | Appartamenti 6 e 12 | CHF 32'000.- |
| | Attici 13 e 14 | CHF 32'000.- |
| | Attici 15 e 16 | CHF 26'000.- |

RESIDENZA DEI CASTAGNI

| | | |
|--------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------|
| | Villa | CHF 35'000.- |
| | <p>Locale lavanderia con attacchi per lavatrice e asciugatrice. Per i servizi privi di aperture è previsto un impianto di ventilazione. Tubazioni di scarico con tubi di plastica con guaina e isolamento e tubi verticali Typ PE Silent. Tubazioni acqua fredda e acqua calda in acciaio tipo Inox V4A fino al distributore dell'acqua fredda e tubi sintetici tipo PEX fino ai singoli apparecchi.</p> <p>Isolazioni foniche e termiche delle condotte. Impianto di filtraggio per l'acqua.</p> <p>Punto acqua su tutte le terrazze.</p> | |
| Cucine | <p>Cucina completamente arredata.</p> <p>Prezzo (IVA compresa). Tutti gli sconti ottenuti sugli elettrodomestici vanno a favore degli acquirenti.</p> | |
| | Appartamenti 1 e 7 | CHF 27'000.- |
| | Appartamenti 2 e 8 | CHF 27'000.- |
| | Appartamenti 3 e 9 | CHF 30'000.- |
| | Appartamenti 4 e 10 | CHF 30'000.- |
| | Appartamenti 5 e 11 | CHF 30'000.- |
| | Appartamenti 6 e 12 | CHF 30'000.- |
| | Attici 13 e 14 | CHF 40'000.- |
| | Attici 15 e 16 | CHF 40'000.- |
| | Villa | CHF 45'000.- |
| | Le cucine sono previste con cappe aspiranti con filtri a carbone attivo. | |
| Ascensori | <p>Cabina adatta per motulesi, pareti rivestite in lamiera d'acciaio inox o altro materiale pregiato qualitativamente simile. Portata kg. 625 – 8 persone.</p> <p>Porte scorrevoli in acciaio inox o altro materiale pregiato qualitativamente simile.</p> | |
| Opere da gessatore | Pareti e soffitti di tutti i locali abitabili con intonaco di gesso bianco. Livello di qualità 3 (Q3 = piccole imperfezioni in controluce), cantinato in beton e mattoni BKS. | |
| Opere da fabbro | Davanzali esterni in alluminio, parapetti terrazze in profilati di alluminio e vetro, buca lettere in alluminio. Parapetti delle scale in vetro. | |
| Opere da falegname | <p>Porte d'ingresso degli appartamenti con battente tipo pesante impiallacciato in radica.</p> <p>Serrature di sicurezza Kaba Star Tribloc.</p> <p>Porte interne con stipiti da dipingere e battente laccato.</p> <p>Armadi a muro nell'atrio degli appartamenti. Esecuzione laccata.</p> | |
| Pavimenti e rivestimenti | <p>Entrata principale, vano scale e sentiero pedonale a scelta del progettista. Tutti i pavimenti degli appartamenti in parquet di rovere, in pietra o ceramica a scelta dell'acquirente (budget per fornitura e posa parquet, inclusi zoccolini, tutti i lavori accessori e IVA CHF 130.-/mq, budget per fornitura e posa piastrelle in gres, inclusi zoccolini, tutti i lavori accessori e IVA CHF 120.-/mq). La scelta della ceramica in sostituzione del parquet non dà diritto ad alcun minor costo. Rivestimenti</p> | |

RESIDENZA DEI CASTAGNI

| | |
|------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| | <p>bagno, doccia e WC delle pareti bagnate a scelta (budget per fornitura e posa con tutti i lavori accessori inclusa IVA CHF 120.-/mq).</p> <p>Terrazze con lastre posate su piedini, con fughe aperte (budget per fornitura e posa con tutti i lavori accessori inclusa IVA CHF 125.-/mq), superficie di camminamento e sottofondo orizzontali, possibili ristagni temporanei d'acqua. Pavimenti lavanderia e cantinato con piastrelle. Tutti gli sconti ottenuti vanno a favore degli acquirenti.</p> |
| Opere da pittore | Tutte le pareti esterne in beton a facciavista dello stabile vengono trattate con una base protettiva speciale. Applicazione a tutte le pareti interne e i soffitti intonacati di pittura a dispersione. |
| Cantine | Le cantine sono dotate di un impianto di ventilazione e deumidificazione. Le separazioni delle cantine saranno in mattoni BKS, ma rimarrà uno spazio di indicativamente 25 cm verso il soffitto per la circolazione e deumidificazione dell'aria. Una presa tripla è prevista in ogni cantina. Le cantine potranno venir dotate di allacciamento all'acqua e di un lavello per un maggior costo di CHF 1'000.- a carico dell'acquirente, oppure per collegare una colonna lavasciuga. Costi a carico dell'acquirente. La decisione se si desidera l'allacciamento dell'acqua va deciso prima dell'acquisto, in quanto non tutte le cantine sono provviste di detto allacciamento. Fissate al soffitto delle cantine potrebbero esserci canali per la ventilazione, tubi d'acqua, riscaldamento o elettrici. |
| Posteggi | Posteggi e rampa d'accesso all'autorimessa sono stati dimensionati in base alla norma VSS, eventualmente con delle minime deroghe a dette norme. Cavo piatto per poter installare uno smart charger per le auto elettriche. |
| Wellness/Fitness | La zona Wellness è arredata con una sauna finlandese ed un bagno turco. Il locale riposo sarà arredato con lettini a sdraio ed il locale fitness con apparecchi specifici ed una TV. |
| Piscina | Piscina munita di un completo kit tecnico. Trattamento automatico dell'acqua e del riscaldamento. In Ticino viene normalmente riscaldato solamente per un breve periodo all'inizio della stagione estiva. Per contenere i costi la piscina viene riscaldata tramite la termopompa che parzialmente viene alimentata dai pannelli fotovoltaici. Inoltre la piscina è dotata di copertura solare. |
| Giardino comune | Giardino comune con illuminazione esterna. Irrigazione automatica parziale per la piantagione. |
| Giardini privati | Giardini con piantagione. Illuminazione esterna. Irrigazione automatica per la piantagione. |
| Scelte degli acquirenti, modifiche e accessori | <p>Finiture e modifiche sono da comunicare direttamente al responsabile cliente. Per tutti i costi supplementari di artigiani e fornitori viene allestito un preventivo, il quale dovrà essere accettato da parte dell'acquirente entro il termine stabilito, a meno che la tempistica non lo permetta. Tutti gli onorari dei progettisti (architetto e specialisti) e piccoli interventi di artigiani concernenti modifiche tecniche e architettoniche direttamente richieste o indirettamente attribuibili a modifiche desiderate dall'acquirente verranno fatturati a consuntivo in quanto difficilmente preventivabili.</p> <p>Onorario architetto: CHF 125.-/h</p> <p>Onorario direzione lavori: 15% dei costi supplementari</p> <p>Spese accessorie per plottaggi, fotocopie, riproduzioni da inviare agli artigiani in cantiere ecc.: 4% dei costi supplementari</p> <p>Onorario specialista impianto elettrico:</p> <ul style="list-style-type: none">• Ingegnere: CHF 120.-/h |

RESIDENZA DEI CASTAGNI

| | |
|-------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| | <ul style="list-style-type: none">Disegnatore / pianificatore: CHF 100.-/hSpese: 3% dei costi supplementari relativi all'impianto elettrico Onorario specialista impianto sanitario: CHF 105.-/h <ul style="list-style-type: none">Spese: 3% dei costi supplementari relativi all'impianto sanitario Tutti i prezzi si intendono esclusa IVA. I render delle finiture interne hanno unicamente una finalità rappresentativa e non sono vincolanti. |
| Scelta artigiani e fornitori | La scelta degli artigiani e dei fornitori è a discrezione del promotore e dell'architetto. |
| Architetto e progettista | Architettura e direzione dei lavori: Studio di Architettura Guscetti Giovanni Guscetti arch. dipl. ETH / SIA |
| Ingegnere | Studio d'ingegneria Jelmoni SA |
| Ingegnere RVCS | Studio di progettazione Sandro Gilardi |
| Ingegnere elettrotecnico | Mapel, progettazioni elettriche e informatica |
| Fisico della costruzione e acustica | EcoControl SA |
| Geologo | Dr. Paolo Ammann SA |
| Committente | OMNINVEST SA |
| Impresa generale | Immospazio SA |

Il presente descrittivo tecnico può essere modificato per motivi legali e per migliorare la tecnica e l'estetica dell'edificio. Verrà data priorità ai piani di esecuzione e di dettaglio. Questi potranno essere consultabili presso il progettista.

Il promotore si riserva il diritto di apportare modifiche.

| | |
|--------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Baumeisterarbeiten | <p>Fundamentplatte und Wände im Untergeschoss in Beton, hell gestrichen nach dem Konzept des Architekten.</p> <p>Tragende Struktur für die Obergeschosse in Mischbauweise (Stahlbeton).</p> <p>Massive Betondecken.</p> <p>Aussenwände: Sichtbeton.</p> <p>Dimensionierung der tragenden Struktur gemäss Angaben des Ingenieurs.</p> <p>Nicht tragende Innenwände: Backstein und/oder doppelte isolierte Gipskartonplatten.</p> |
| Aussentüren und Fenster | <p>Balkonschiebetüren aus Aluminium mit dreifach Verglasung.</p> <p>Fenster aus Aluminium mit dreifach Verglasung</p> <p>Haupteingangstür aus thermisch getrennten Aluminiumprofilen, zweifarbig einbrenn-lackiert mit dreifach Verglasung.</p> <p>Garagentor mit Fernbedienung.</p> |
| Spenglerarbeiten | <p>Sämtliche Spenglerarbeiten werden in Chromstahl oder Zincor ausgeführt.</p> |
| Bedachung und Terrassen | <p>Flachdach mit Dampfsperre, Wärmedämmung gemäss Energienachweis und mehrlagige Abdichtung und Schutzschicht und Anschlüsse mit den Aussenwänden.</p> <p>Gedeckte Terrassen und Terrassenbrüstung mit Flüssigkunststoffabdichtung.</p> <p>Entwässerung über Bodenabläufe. Anschlüsse mit flüssiger Polyurethan-Abdichtung.</p> |
| Dämmungen | <p>Der Wärmeschutz- und Schallschutznachweis wird durch einen Fachingenieur erstellt.</p> <p>Besondere Aufmerksamkeit wird allen Wärme- und Schallschutzmassnahmen am Gebäude beigemessen. Interne Fassadenwärmedämmung gemäss Wärmeschutznachweis. Wohnungstrennwände mit isolierter Doppelwand. Wärme- und Trittschalldämmung unter allen Wohnlokalen.</p> <p>Wärmeschutz gemäss SIA 380/1:2009. Energie Zertifikat GEAK AB. erhöhter Schallschutz gemäss SIA 181:2020. Montage aller Sanitärapparate mit Schallschutzset.</p> |
| Sonnenschutz | <p>Lamellenstoren sind für alle Fenster vorgesehen.</p> <p>Terrassen mit Knickarmmarkisen: Farbe und Position gemäss dem Konzept des Architekten. Alle Storen / Markisen sind elektrisch betrieben. Die Knickarmmarkisen werden bei starkem Wind oder Regen automatisch hochgefahren.</p> |
| Insektenschutz | <p>Auf Wunsch kann ein Insektenschutz installiert werden. Kosten gehen zu Lasten des Käufers.</p> |
| Elektroanlagen | <p>Alle Geräte sind von der Marke Feller Edizio.liv in der Farbe Weiss.</p> |
| Starkstromanlagen | <p>Hauptstromverteiler mit Zählern für jede Wohnung; in den Wohnungen sind Sekundärstromverteiler vorgesehen.</p> <p>Küchenanschluss für Keramikochfeld, Ofen, Mikrowelle, Geschirrspüler, Kühlschrank und Abzugshaube mit Aktivkohle. Steckdosen für Küchenkleingeräte; 3-fach-Steckdosen 230V in jedem Raum vorhanden und gesteuerte Steckdose 230V im Wohn- /Essbereich. In der Waschküche sind Steckdosen für Waschmaschine und Trockner (Tumbler).</p> <p>In den Nasszellen sind Steckdosen für Handtuchwärmer (Geräte ausgenommen) vorgesehen.</p> <p>Zähler für Heizungsenergie, Kühlung, Klimaanlage, Warm- und Kaltwasserverbrauch in allen Wohnungen vorhanden. System für Messung, Überwachung und Feuchtigkeitsregulierung.</p> |

| | |
|-------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Hausautomation | <p>Hausautomation mit dem System Wiser by Feller zur Fernsteuerung von Lamellen, Sonnenschutzvorrichtungen und Spot (Wohnzimmer, Esszimmer, Schlafzimmer und Terrassen inklusive, alle anderen Räume gegen Aufpreis) über eine App für Smartphones und Tablets.</p> <p>Thermostate in allen Räumen (außer im Eingangsbereich), die unabhängig voneinander auch per Fernsteuerung über eine separate App für Smartphones und Tablets reguliert werden können.</p> |
| Beleuchtung | <p>LED-Deckenspots im Eingangsbereich, Wohnbereich, Küche, Nasszellen, Schlafzimmer und Terrassen.</p> <p>Dimmbare Lichtschalter im Wohn- und Essbereich, in den Zimmern sowie auf der Terrasse.</p> <p>Menge und Position der LED-Deckenspots gemäss Plan des Spezialisten.</p> |
| Schwachstromanlage | <p>Haupttelefonanschluss wird durch Swisscom durchgeführt; komplette Universalverkabelung für Swisscom TV / UPC Cablecom im Wohnraum (ohne Modem) sowie leere Kabelröhren für den möglichen Anschluss von einer/zwei Wi-Fi-Antennen je nach Größe der Wohnung (ohne Antenne); komplette Videogegegensprechanlage.</p> <p>Leere Kabelrohre bei den Fenstern für Einbruchsensoren bei der möglichen Installation einer Alarmanlage. Anschlussgebühren gehen zu Lasten der Käuferschaft.</p> |
| Heizung | <p>Die Wärmeerzeugung für die Heizanlage, für das Brauch-Warmwasser wird durch eine Wärmepumpe mit Erdwärme und mit Unterstützung durch Photovoltaik gewährleistet.</p> <p>Die Wärmeverteilung in den einzelnen Wohnräumen und Bäder erfolgt durch eine Niedertemperaturbodenheizung.</p> |
| Sommerkühlung Klimaanlage Entfeuchtung | <p>Das Kühlsystem der Wohnungen nutzt die natürliche Energie des Bodens, um die Räume zu kühlen. Solange es die Temperatur des aus dem Untergrund kommenden Wassers zulässt, wird dieses verwendet, um die Wohnungen kühl zu halten.</p> <p>In den heißesten Perioden wird das kalte Wasser hingegen aus dem Rücklaufkreislauf der Wärmepumpe gewonnen, während diese Warmwasser erzeugt und den Pool beheizt.</p> <p>Die Hauptkühlung erfolgt über die Fußbodenheizung, die Komfort und einen geringen Energieverbrauch gewährleistet. Dieses System wird durch eine zentrale wassergekühlte Klimaanlage (Gebläsekonvektor) ergänzt, die die Luft entfeuchtet und bei Bedarf zur zusätzlichen Kühlung an heißen Tagen eingesetzt werden kann.</p> <p>In den Attikawohnungen, wo die Sonneneinstrahlung am stärksten ist, sind zwei Geräte vorgesehen. Der Klimakreislauf (Gebläsekonvektor) ist unabhängig vom Fußbodenheizungskreislauf und verwendet Niedertemperaturwasser, das aus dem Kreislauf der Wärmepumpe gewonnen wird, wodurch eine hohe Energieeffizienz und ein geringer Verbrauch gewährleistet sind.</p> |
| Solaranlage | <p>Es wird eine ZEV (Zusammenschluss zum Eigenverbrauch) mit einer Photovoltaikanlage realisiert. Dadurch wird die Wärmepumpe für die Warmwasserbereitung und die Heizung sowie der Strom für die Wohnungen, die Gemeinschaftsräume und eventuelle Anschlüsse für Elektroautos selbst mit Strom versorgt.</p> <p>In Zeiten, in denen die von der Photovoltaikanlage erzeugte Energie nicht ausreicht, wird der vom Elektrizitätswerk bereitgestellte Strom genutzt.</p> <p>Überschüssige Energie wird an das Elektrizitätswerk verkauft.</p> |

| | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
|-----------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------|--------------|-------------------|--------------|-------------------|--------------|--------------------|--------------|--------------------|--------------|--------------------|--------------|-----------------------|--------------|------------------|--------------|-------|--------------|
| Sanitäranlage | <p>Vorgesehen sind moderne weisse Sanitärapparate. Alle erhandelten Rabatte werden vollumfänglich der Käuverschaft weitergegeben.</p> <p>Richtpreis inkl. Mwst. für Sanitärapparate, Badmöbel, etc:</p> <table> <tr> <td>Wohnungen 1 und 7</td><td>CHF 23'000.-</td></tr> <tr> <td>Wohnungen 2 und 8</td><td>CHF 23'000.-</td></tr> <tr> <td>Wohnungen 3 und 9</td><td>CHF 23'000.-</td></tr> <tr> <td>Wohnungen 4 und 10</td><td>CHF 26'000.-</td></tr> <tr> <td>Wohnungen 5 und 11</td><td>CHF 23'000.-</td></tr> <tr> <td>Wohnungen 6 und 12</td><td>CHF 32'000.-</td></tr> <tr> <td>Attika 13 und 14</td><td>CHF 32'000.-</td></tr> <tr> <td>Attika 15 und 16</td><td>CHF 26'000.-</td></tr> <tr> <td>Villa</td><td>CHF 35'000.-</td></tr> </table> <p>Waschraum mit Anschlüssen für Waschmaschine und Trockner.</p> <p>Für Nassräume ohne Fenster ist eine Einzelraumlüftung vorgesehen.</p> <p>Eingelegte Abflussleitungen aus isoliertem PE und Fallleitungen Typ PE Silent.</p> <p>Warm- und Kaltwasserleitungen aus Stahl Typ Inox V4A bis Frischwasserverteiler und Kunststoffleitungen Typ PEX bis Einzelapparate.</p> <p>Schall- und Wärmedämmung der Leitungen. Wasserfilteranlage. Auf jeder Terrasse ist einen Wasseranschluss vorgesehen.</p> | Wohnungen 1 und 7 | CHF 23'000.- | Wohnungen 2 und 8 | CHF 23'000.- | Wohnungen 3 und 9 | CHF 23'000.- | Wohnungen 4 und 10 | CHF 26'000.- | Wohnungen 5 und 11 | CHF 23'000.- | Wohnungen 6 und 12 | CHF 32'000.- | Attika 13 und 14 | CHF 32'000.- | Attika 15 und 16 | CHF 26'000.- | Villa | CHF 35'000.- |
| Wohnungen 1 und 7 | CHF 23'000.- | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| Wohnungen 2 und 8 | CHF 23'000.- | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| Wohnungen 3 und 9 | CHF 23'000.- | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| Wohnungen 4 und 10 | CHF 26'000.- | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| Wohnungen 5 und 11 | CHF 23'000.- | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| Wohnungen 6 und 12 | CHF 32'000.- | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| Attika 13 und 14 | CHF 32'000.- | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| Attika 15 und 16 | CHF 26'000.- | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| Villa | CHF 35'000.- | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| Küchen | <p>Vollständig eingerichtete Küche.</p> <p>Richtpreis inkl. Mwst. Alle erhandelten Rabatte werden vollumfänglich der Käuverschaft weitergegeben:</p> <table> <tr> <td>Wohnungen 1 und 7</td><td>CHF 27'000.-</td></tr> <tr> <td>Wohnungen 2 und 8</td><td>CHF 27'000.-</td></tr> <tr> <td>Wohnungen 3 und 9</td><td>CHF 30'000.-</td></tr> <tr> <td>Wohnungen 4 und 10</td><td>CHF 30'000.-</td></tr> <tr> <td>Wohnungen 5 und 11</td><td>CHF 30'000.-</td></tr> <tr> <td>Wohnungen 6 und 12</td><td>CHF 30'000.-</td></tr> <tr> <td>Attika 13, 14, 15, 16</td><td>CHF 40'000.-</td></tr> <tr> <td>Villa</td><td>CHF 45'000.-</td></tr> </table> <p>In der Küche wird der Dampf mittels Aktivkohlefilter in der Dunsthaube abgezogen.</p> | Wohnungen 1 und 7 | CHF 27'000.- | Wohnungen 2 und 8 | CHF 27'000.- | Wohnungen 3 und 9 | CHF 30'000.- | Wohnungen 4 und 10 | CHF 30'000.- | Wohnungen 5 und 11 | CHF 30'000.- | Wohnungen 6 und 12 | CHF 30'000.- | Attika 13, 14, 15, 16 | CHF 40'000.- | Villa | CHF 45'000.- | | |
| Wohnungen 1 und 7 | CHF 27'000.- | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| Wohnungen 2 und 8 | CHF 27'000.- | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| Wohnungen 3 und 9 | CHF 30'000.- | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| Wohnungen 4 und 10 | CHF 30'000.- | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| Wohnungen 5 und 11 | CHF 30'000.- | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| Wohnungen 6 und 12 | CHF 30'000.- | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| Attika 13, 14, 15, 16 | CHF 40'000.- | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| Villa | CHF 45'000.- | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| Aufzug | <p>Behindertengerechte mit Edelstahlblech oder qualitativ ähnlichem Material verkleidete Kabine.</p> <p>Traglast 625 Kg – max. 8 Personen.</p> <p>Automatische Schiebetüren aus Edelstahl oder qualitativ ähnlichem Material.</p> | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| Gipserarbeiten | <p>Wände und Decken aller Wohnungen werden in weisser Gipsputz ausgeführt, Qualitätsstufe 3 (Q3 = nicht Streiflichtfrei), Kellerräume in Beton und Backstein BKS.</p> | | | | | | | | | | | | | | | | | | |

| | |
|--------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Metallbauarbeiten | Aussenfensterbänke aus Aluminium, Terrassengeländer aus Aluminiumprofilen und Glasscheiben, Briefkästen aus Aluminium. Treppengeländer aus Glasscheiben. |
| Schreinerarbeiten | Eingangstüren der Wohnungen in massiver Ausführung mit Wurzelholz furniert. Sicherheitsschloss mit Kaba Star Tribloc. Innentüren mit gestrichenen Stahlzargen, Türblatt lackiert. Wandschränke im Eingangsbereich der Wohnungen, Ausführung lackiert. |
| Böden und Verkleidungen | Haupteingang, Treppenhaus und Fussweg nach Wahl des Architekten. Alle Böden der Wohnung in Eichenholzparkett, Stein oder Keramikfliesen nach Wunsch der Käuferschaft. (Budget für Lieferung und Verlegung Parkett, inklusive Sockelleiste und allen Nebenarbeiten inkl. Mwst. CHF 130.-/m2), Budget und Verlegung in Keramikfliesen inklusiv Sockelleisten und allen Nebenarbeiten inkl. MwSt CHF 120.-/m2). Die Wahl der Keramikfliesen statt Parkett geben kein Recht auf eine Preisreduktion. Verkleidungen der Nasswände in Bad, Dusche und WC nach Wunsch der Käuferschaft (Budget für Lieferung und Verlegung und allen Nebenarbeiten inklusive Mwst. CHF 120.-/m2). Bodenbeläge der Terrassen auf Stelzen verlegt mit offenen Fugen (Budget für Lieferung und Verlegung und allen Nebenarbeiten inklusive Mwst. CHF 125.-/m2), Oberfläche und Unterlagsboden horizontal, vorübergehende Wasserablage möglich. Böden im Waschraum und im Keller aus Keramikplatten. Alle erhandelten Rabatte werden vollumfänglich der Käuferschaft weitergegeben. |
| Malerarbeiten | Alle Sichtbeton-Aussenwände werden mit einem speziellen Schutzgrund gestrichen. Dispersionsanstrich aller Innenwände und Decken. |
| Keller | Alle Keller verfügen über eine Belüftungs- und Entfeuchtungsanlage. Die Unterteilung der Keller sind aus Backstein BKS mit einer Lücke von ca. 25 cm unter der Decke, um die Luftzirkulation und die Entfeuchtung zu gewährleisten. Ein Dreifachstecker ist in jedem Keller vorgesehen. Die Keller können für einen Mehrbetrag von CHF 1000.- an das Wasser angeschlossen werden, Waschbecken inklusive. Auch eine Waschmaschine oder Wäschetrockner können in diesem Fall angeschlossen werden. Der Entscheid für oder gegen einen Wasseranschluss muss vor dem Kauf entschieden werden, da nicht alle Keller über diese Möglichkeit verfügen. An der Decke des Kellers können Lüftungs-, Wasser- Elektro- oder Heizleitungen vorhanden sein. |
| Parkplätze | Die Parkplätze sowie die Zufahrtsrampe in die Einstellhalle entsprechen der VSS-Norm mit eventuell leichten Abweichungen. Flachkabel für die allfällige Installation eines Smart Chargers von Elektroautos. |
| Wellness/Fitness | Der Wellnessbereich verfügt über eine finnische Sauna, ein Dampfbad, Liegestühle im Ruheraum sowie ein Fitnessraum mit Geräten und Fernseher. |
| Schwimmbad | Das Schwimmbad ist mit kompletter Pooltechnik, automatischer Wasseraufbereitung und Wassererwärmung ausgestattet. Im Tessin wird normalerweise nur kurz bei Beginn der Badesaison geheizt. Um die Kosten niedrig zu halten, wird das Schwimmbad mit der Wärmepumpe geheizt, die teilweise durch Photovoltaik gespeist wird. Zudem verfügt es über eine Solarabdeckung. |

| | |
|---------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Gemeiner Garten | Der gemeinsame Garten verfügt über eine externe Beleuchtung und teils über eine automatische Bewässerung der Pflanzen. |
| Privatgärten | Gärten mit Bepflanzung. Externe Beleuchtung. Automatische Bewässerungsanlage. |
| Kundenwünsche, Änderungen und Zusätze | <p>Ausbau- und Änderungswünsche sind direkt mit der Projektbetreuerin zu besprechen. Für alle Mehrkosten von Handwerkern und Lieferanten ist ein Kostenvoranschlag zu erstellen (ausgenommen die zeitliche Einhaltung der Fristen erlaubt es nicht). Diese müssen von der Käuferschaft fristgerecht schriftlich bewilligt werden. Alle Honorare der Planer (Architekten- und Spezialisten) und kleinere Hilfsarbeiten der Handwerker für technische und architektonische Änderungen, die direkt erforderlich oder indirekt auf Änderungswünsche der Käuferschaft zurückzuführen sind, werden in der Schlussrechnung verrechnet, da sie nur schwer budgetierbar sind.</p> <p>Honorar des Architekten: CHF 125.-/Stunde Bauleitungshonorar: 15% der Mehrkosten Nebenkosten wie Plotten im Grossformat, Fotokopien, Reproduktionen für die Handwerker auf der Baustelle, etc.: 4% der Mehrkosten Honorar für die Elektroanlage:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Ingenieur: CHF 120.-/Stunde • Zeichner/Planer: CHF 100.-/Stunde • Spesen: 3% der Mehrkosten für die Elektroinstallation <p>Honorar für Sanitärinstallateur: CHF 105.-/Stunde</p> <ul style="list-style-type: none"> • Spesen: 3% der zusätzlichen Sanitärkosten <p>Alle Preise verstehen sich exkl. MwSt. Die Renderings der Innenausstattungen dienen nur zu repräsentativen Zwecken, sind jedoch unverbindlich.</p> |
| Wahl der Handwerker und Zulieferer | Die Wahl der Handwerker und Zulieferer wird ausschliesslich vom Bauherrn und Architekten bestimmt. |
| Projektierung und Planung | Architektur und Bauleitung: Studio di Architettura Guscetti - Giovanni Guscetti arch. dipl. ETH / SIA |
| Ingenieur | Studio d'ingegneria Jelmoni SA |
| Ingenieur RVCS | Studio di progettazione Sandro Gilardi |
| Elektrotechnischer Ingenieur | Mapel, progettazioni elettriche e informatica |
| Bauphysiker und Akustiker | EcoControl SA |
| Geologe | Dr. Paolo Ammann SA |
| Bauherr | Omninvest SA |
| General-Unternehmung | Immospazio SA |

RESIDENZA DEI CASTAGNI

Der vorliegende Baubeschrieb kann aus gesetzlichen, technischen oder planerischen Gründen geändert werden und steht in der Priorität den Ausführungs- und Detailplänen nach. Diese können beim Architekten eingesehen werden. Der Bauherr behält sich das Recht vor, Änderungen vorzunehmen.