

# DESCRITTIVO TECNICO

DEUTSCHE VERSION AUF SEITE 6

## RESIDENZA RIFLESSI DEL LAGO

<b>Opere da impresario costruttore</b>	Platea di fondazione e muri d'elevazione del piano interrato in calcestruzzo, tinteggiato di bianco. 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.
<b>Serramenti esterni</b>	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.
<b>Opere da lattoniere</b>	Tutte le opere da lattoniere saranno eseguite in acciaio al cromo o Zincor.
<b>Coperture e terrazze</b>	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.
<b>Isolazioni</b>	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 divisorii 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 Plus. Efficienza dell'involucro dell'edificio «A» = «Ottimo isolamento termico». Isolamento fonico superiore secondo norma SIA 181:2020. Tutti gli apparecchi sanitari saranno protetti con set d'isolazione antirumore.
<b>Frangisole</b>	Lamelle a pacco sono previste per tutti i serramenti. Tutte le terrazze con profondità maggiore di 1 metro sono dotate di tende da sole a braccio. 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.
<b>Zanzariere</b>	È possibile far installare delle Zanzariere. Costi a carico dell'acquirente.
<b>Impianti elettrici</b>	Tutti gli apparecchi sono della marca Feller Edizio.liv colore bianco.
<b>Impianto a corrente forte</b>	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 prese per lavatrice e asciugatrice. Nei servizi sono previste prese per scaldavivande. Termostati in tutti i locali (salvo l'atrio) regolabili in maniera indipendente anche da remoto tramite applicazione per smartphone. Contatori per il consumo d'energia riscaldamento e acqua calda e fredda in tutti gli appartamenti.
<b>Corpi illuminanti</b>	Spot a LED incassati nella soletta del soffitto dell'atrio / soggiorno / cucina / servizi / camere da letto e terrazze. 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.

## DESCRITTIVO TECNICO

### RESIDENZA RIFLESSI DEL LAGO

<b>Corrente debole</b>	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. Tubi vuoti all'interno per eventuale installazione di un impianto d'allarme alla porta d'entrata. Sono previsti tubi vuoti per collegare anche eventuali sensori antieffrazione dei serramenti. Tasse di allacciamento a carico degli acquirenti.
<b>Riscaldamento</b>	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.
<b>Raffrescamento degli appartamenti</b>	Il concetto dell'impianto di raffrescamento prevede di raffrescare gli appartamenti tramite free cooling, facendo circolare nelle serpentine a pavimento l'acqua fredda prelevata nel sottosuolo tramite le sonde geotermiche, oppure eventualmente nei periodi molto caldi con raffreddamento attivo mediante termopompa se necessario. In tutti gli appartamenti verrà installata un'unità di aria condizionata come supporto al sistema di raffrescamento per i periodi più caldi, che oltre alla funzione di raffrescare permette una deumidificazione. Per gli attici sono previste 2 unità di aria condizionata. L'ubicazione dell'apparecchio condizionatore sarà oggetto di coordinamento architettonico. I singoli locali non disporranno pertanto di un proprio apparecchio condizionatore ma ve ne sarà uno solo per gli appartamenti, e rispettivamente 2 per gli attici.
<b>Impianto solare fotovoltaico</b>	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.
<b>Impianti sanitari</b>	Sono previsti moderni apparecchi color bianco. Tutti gli sconti ottenuti vanno a favore degli acquirenti. Prezzo (IVA compresa) per apparecchi sanitari, arredamento bagno, radiatori per asciugamani, ecc.
Appartamenti 3 e 6	
CHF 17'000.-	
Appartamenti 2-5-10-13	
CHF 20'000.-	
Appartamenti 1-4-9-11-12-14	
CHF 23'000.-	
Appartamenti attici 15 e 16	
CHF 25'000.-	
Appartamenti attici 7 e 8	
CHF 28'000.-	

## DESCRITTIVO TECNICO

## RESIDENZA RIFLESSI DEL LAGO

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 isolazione 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.  
Isolazioni foniche e termiche delle condotte. Impianto di filtraggio per l'acqua.  
Punto acqua su tutte le terrazze.

<b>Cucine</b>	Cucina completamente arredata. Prezzo (IVA compresa). Tutti gli sconti ottenuti sugli elettrodomestici vanno a favore degli acquirenti. Gli elettrodomestici saranno della marca V-ZUG.	
	Appartamenti al pianterreno e primo piano	CHF 34'000.-
	Appartamenti attici	CHF 40'000.-
Le cucine sono previste con cappe aspiranti con filtri a carbone attivo.		
<b>Ascensori</b>	Cabina adatta per motulesi, pareti rivestite in lamiera d'acciaio inox o altro materiale pregiato qualitativamente simile. Portata kg. 625 – 8 persone. Porte scorrevoli in acciaio inox o altro materiale pregiato qualitativamente simile.	
<b>Opere da gessatore</b>	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.	
<b>Opere da fabbro</b>	Davaniali esterni in alluminio, parapetti terrazze in profilati di alluminio e vetro, buca lettere in alluminio. Parapetti delle scale in vetro.	
<b>Opere da falegname</b>	Porte d'ingresso degli appartamenti con battente tipo pesante impiallacciato in radica. Serrature di sicurezza Kaba Star Tribloc. Porte interne con stipiti da dipingere e battente laccato. Armadi a muro nell'atrio degli appartamenti. Esecuzione laccata.	
<b>Pavimenti e rivestimenti</b>	Entrata principale, vano scale e sentiero pedonale, in pietra naturale 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, inclusi zoccolini, tutti i lavori accessori e IVA CHF 130.-/mq.). Rivestimenti bagno, doccia e WC delle pareti bagnate a scelta (budget per fornitura e posa con tutti i lavori accessori inclusa IVA CHF 130.-/mq). Terrazze con lastre posate su piedini, con fughe aperte (budget per fornitura e posa con tutti i lavori accessori inclusa IVA CHF 150.-/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.	
<b>Opere da pittore</b>	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.	

# DESCRITTIVO TECNICO

## RESIDENZA RIFLESSI DEL LAGO

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 800.- 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 decisa 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 un tavolo con panchine e pergolato. 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	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.

Onorario architetto: CHF 125.-/h

Onorario direzione lavori: 15% dei costi supplementari

Spese accessorie per plottaggi, fotocopie, riproduzioni da inviare agli artigiani in cantiere ecc.: 4% dei costi supplementari

Onorario specialista impianto elettrico:

- Ingegnere: CHF 120.-/h
- Disegnatore / pianificatore: CHF 100.-/h
- Spese: 3% dei costi supplementari relativi all'impianto elettrico

Onorario specialista impianto sanitario: CHF 105.-/h

- 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.

## DESCRITTIVO TECNICO

### RESIDENZA RIFLESSI DEL LAGO

<b>Scelta artigiani e fornitori</b>	La scelta degli artigiani e dei fornitori è a discrezione del promotore e dell'architetto.
<b>Architetto e progettista</b>	Architettura e direzione dei lavori: Studio di Architettura Guscetti Giovanni Guscetti arch. dipl. ETH / SIA
<b>Ingegnere</b>	Studio d'ingegneria Jelmoni SA
<b>Ingegnere RVCS</b>	Protec SA
<b>Ingegnere elettrotecnico</b>	Mawi SA ing. Massimo Longo
<b>Fisico della costruzione e acustica</b>	EcoControl SA
<b>Geologo</b>	Dr. Paolo Ammann SA
<b>Committente</b>	OMNINVEST SA
<b>Impresa generale</b>	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.

# BAUBESCHRIEB

## RESIDENZA RIFLESSI DEL LAGO

<b>Baumeisterarbeiten</b>	Fundamentplatte und Wände im Untergeschoss in Beton, weiss gestrichen Tragende Struktur für die Obergeschosse in Mischbauweise (Stahlbeton). Massive Betondecken. Aussenwände: Sichtbeton. Dimensionierung der tragenden Struktur gemäss Angaben des Ingenieurs. Nicht tragende Innenwände: Backstein und/oder doppelte isolierte Gipskartonplatten.
<b>Aussentüren und Fenster</b>	Balkonschiebetüren aus Aluminium mit dreifach Verglasung. Fenster aus Aluminium mit dreifach Verglasung Haupteingangstür aus thermisch getrennten Aluminiumprofilen, zweifarbig einbrennlackiert mit dreifach Verglasung. Garagentor mit Fernbedienung.
<b>Spenglerarbeiten</b>	Sämtliche Spenglerarbeiten werden in Chromstahl oder Zincor ausgeführt.
<b>Bedachung und Terrassen</b>	Flachdach mit Dampfsperre, Wärmedämmung gemäss Energienachweis und mehrlagige Schutzabdichtung und Anschlüsse mit den Aussenwänden. Gedeckte Terrassen und Terrassenbrüstung mit Flüssigkunststoffabdichtung. Entwässerung über Bodenabläufe. Anschlüsse mit undurchlässigem Flüssigkunststoff.
<b>Dämmungen</b>	Der Wärmeschutz- und Schallschutznachweis wird durch einen Fachingenieur erstellt. Besondere Aufmerksamkeit wird allen Wärme- und Schallschutzmassnahmen am Gebäude beigemessen. Interne Fassadenwärmédämmung gemäss Wärmeschutznachweis. Wohnungstrennwände mit isolierter Doppelwand. Wärme- und Trittschalldämmung in allen Wohngeschoßböden. Wärmeschutz gemäss SIA 380/1:2009. Energie Zertifikat CECE Plus. Effizienz der Gebäudehülle «A» = «Hervorragende Wärmedämmung». Schallschutz: erhöhter Schallschutz gemäss SIA 181:2020. Montage der Sanitärapparate mit Schallschutzteilen.
<b>Sonnenschutz</b>	Lamellenstoren sind für alle Fenster vorgesehen. Alle Terrassen mit einer Tiefe über einem Meter verfügen über Knickarmmarkisen. Alle Storen / Markisen sind elektrisch betrieben. Farben gemäss Farbkonzept des Architekten. Die Knickarmmarkisen werden bei starkem Wind oder Regen automatisch hochgefahren.
<b>Insektenbeschutz</b>	Auf Wunsch kann ein Insektenbeschutz installiert werden. Kosten gehen zu Lasten des Käufers.
<b>Elektroanlagen</b>	Alle Geräte sind von der Marke Feller Edizio.liv in der Farbe Weiss.
<b>Starkstromanlagen</b>	Hauptstromverteiler mit Zählern für jede Wohnung; in den Wohnungen sind Sekundärstromverteiler vorgesehen. Küchenanschluss für Keramikkochfeld, Ofen, Mikrowelle, Geschirrspüler, Kühschrank und Abzugshaube mit Aktivkohle. Steckdosen für Küchenkleingeräte; 3-fach-Steckdosen 230V in jedem Raum vorhanden und gesteuerte Steckdose 230V im Wohn- und Essbereich. In der Waschküche sind Steckdosen für Waschmaschine und Trockner (Tumbler). In den Nasszellen sind Steckdosen für Handtuchwärmer vorgesehen. Thermostate in allen Räumen (außer der Eingangshalle) sind unabhängig voneinander regelbar und können auch aus der Ferne über eine Smartphone-App gesteuert werden. Zähler für Heizungsenergie- und Heiss-/Kaltwasserverbrauch in jeder Wohnung vorhanden.

# BAUBESCHRIEB

## RESIDENZA RIFLESSI DEL LAGO

<b>Beleuchtung</b>	LED-Deckenspots im Eingangsbereich, Gang, Wohnbereich, Küche, Nasszellen, Schlafzimmer und Terrassen. Dimmbare Lichtschalter im Wohn- und Essbereich, in den Zimmern sowie auf der Terrasse. Menge und Position der LED-Deckenspots gemäss Plan des Spezialisten.	
<b>Schwachstromanlage</b>	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 Videogegensprechanlage. Beim Eingang der Wohnungen leere Kabelröhre für die mögliche Installation einer Alarmanlage sowie leere Kabelrohre für Einbruchssensoren bei den Fenstern. Anschlussgebühren gehen zu Lasten der Käuferschaft.	
<b>Heizung</b>	Die Wärmeerzeugung für die Heizanlage, für das Brauch-Warmwasser wird durch eine Wärmepumpe mit Erdwärme und mit Unterstützung durch Photovoltaik gewährleistet. Die Wärmeverteilung in den einzelnen Wohnräumen und Bäder erfolgt durch eine Niedertemperaturbodenheizung.	
<b>Kühlung der Wohnungen im Sommer</b>	Das Konzept der Heizanlage sieht vor, dass die Wohnungen mittels dem System Free Cooling, in dem das von der Geothermie gewonnene Kaltwasser durch die Bodenheizung zirkuliert, gekühlt wird, oder eventuell in den wärmsten Perioden durch aktive Kühlung durch die Wärmepumpe. In allen Wohnungen wird zusätzlich eine Klimaanlageeinheit als Unterstützung der oben erwähnten Kühlung und zur Entfeuchtung installiert. Für die Attikawohnungen sind 2 solche Klimaeinheiten vorgesehen. Die Positionierung wird vom Architekten bestimmt. Die einzelnen Räume werden daher nicht über ein eigenes Klimagerät verfügen, sondern es wird eines für die gesamte Wohnung geben, respektive 2 für die Attikawohnungen.	
<b>Solaranlage</b>	Es wird eine ZEV (Zusammenschluss zum Eigenverbrauch) mit einer Photovoltaikanlage realisiert. Dadurch wird die Thermopumpe für die Warmwasserbereitung und die Heizung sowie der Strom für die Wohnungen, die Gemeinschaftsräume und eventuelle Anschlüsse für Elektroautos selbst mit Strom versorgt. In Zeiten, in denen die von der Photovoltaikanlage erzeugte Energie nicht ausreicht, wird der vom Elektrizitätswerk bereitgestellte Strom genutzt. Überschüssige Energie wird an das Elektrizitätswerk verkauft.	
<b>Sanitäranlage</b>	Vorgesehen sind moderne weisse Sanitärapparate. Alle erhandelten Rabatte werden vollumfänglich der Käuferschaft weitergegeben. Richtpreis inkl. Mwst. für Sanitärapparate, Badmöbel, Handtuchradiator, etc:	
	Für Wohnungen 3 und 6	CHF 17'000.-
	Für Wohnungen 2 – 5 – 10 – 13	CHF 20'000.-
	Für Wohnungen 1 – 4 – 9 – 11 – 12 – 14	CHF 23'000.-
	Für die Attikawohnungen 15 und 16	CHF 25'000.-
	Für die Attikawohnungen 7 und 8	CHF 28'000.-

Waschraum mit Anschlüssen für Waschmaschine und Trockner.  
Für Nassräume ohne Fenster ist eine Einzelraumlüftung vorgesehen.  
Eingelegte Abflussleitungen aus isoliertem PE und Fallleitungen Typ PE Silent.  
Warm- und Kaltwasserleitungen aus Stahl Typ Inox V4A bis Frischwasserverteiler und synthetische Leitungen Typ PEX bis Einzelapparate.  
Schall- und Wärmedämmung der Leitungen. Wasserfilteranlage. Auf jeder Terrasse ist einen Wasseranschluss vorgesehen.

<b>Küchen</b>	Vollständig eingerichtete Küche. Richtpreis inkl. Mwst. Alle erhandelten Rabatte werden vollumfänglich der Käuferschaft weitergegeben. Die Elektrogeräte werden von der Marke V-ZUG sein.
	Für die Wohnungen im Erdgeschoss und 1. Stock CHF 34'000.-  Für die Attikawohnungen CHF 40'000.-

In der Küche wird der Dampf mittels Aktivkohlefilter in der Dunsthaube abgezogen.

<b>Aufzug</b>	Behindertengerechte mit Edelstahlblech oder qualitativ ähnlichem Material verkleidete Kabine. Traglast 625 Kg – max. 8 Personen.
	Automatische Schiebetüren aus Edelstahl oder qualitativ ähnlichem Material.
<b>Gipserbeiten</b>	Wände und Decken allen Wohnungen werden in weisser Gipsputz ausgeführt, Qualitätsstufe 3 (Q3 = nicht Streiflichtfrei), Kellerräume in Beton und Backstein BKS.
<b>Metallbauarbeiten</b>	Aussenfensterbänke aus Aluminium, Terrassengeländer aus Aluminiumprofilen und Glasscheiben, Briefkästen aus Aluminium. Treppengeländer aus Glasscheiben.
<b>Schreinerarbeiten</b>	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.
<b>Böden und Verkleidungen</b>	Haupteingang, Treppenhaus und Fussweg mit Naturstein nach Wahl des Architekten. Alle Böden der Wohnung in Eichenholzparkett, Stein oder Keramikfliesen nach Wunsch der Käuferschaft. (Budget für Lieferung und Verlegung, inklusive Sockelleiste und allen Nebenarbeiten inkl. Mwst. CHF 130.-/m <sup>2</sup> ). Verkleidungen der Nasswände in Bad, Dusche und WC nach Wunsch der Käuferschaft (Budget für Lieferung und Verlegung und allen Nebenarbeiten inklusive Mwst. CHF 130.-/m <sup>2</sup> ). Bodenbeläge der Terrassen auf Stelzen verlegt mit offenen Fugen (Budget für Lieferung und Verlegung und allen Nebenarbeiten inklusive Mwst. CHF 150.-/m <sup>2</sup> ), Oberfläche und Unterlagsboden horizontal, vorübergehende Wasserablage möglich. Böden im Waschraum und im Keller aus Keramikplatten. Alle erhandelten Rabatte werden vollumfänglich der Käuferschaft weitergegeben.
<b>Malerarbeiten</b>	Alle Sichtbeton-Aussenwände werden mit einem speziellen Schutzgrund gestrichen. Dispersionsanstrich aller Innenwände und Decken.

## RESIDENZA RIFLESSI DEL LAGO

<b>Keller</b>	<p>Alle Keller verfügen über eine Belüftungs- und Entfeuchtungsanlage.</p> <p>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.</p> <p>Ein Dreifachstecker ist in jedem Keller vorgesehen. Die Keller können für einen Mehrbetrag von CHF 800.- an das Wasser angeschlossen werden, Waschbecken inklusive. Der Entscheid für oder gegen einen Wasseranschluss muss vor dem Kauf entschieden werden, da nicht alle Keller über diese Möglichkeit verfügen.</p> <p>An der Decke des Kellers können Lüftungs-, Wasser- Elektro- oder Heizleitungen vorhanden sein.</p>
<b>Parkplätze</b>	<p>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.</p>
<b>Wellness/Fitness</b>	<p>Der Wellnessbereich verfügt über eine finnische Sauna, ein Dampfbad, Liegestühle im Ruheraum sowie ein Fitnessraum mit Geräten und Fernseher.</p>
<b>Schwimmbad</b>	<p>Das Schwimmbad ist mit kompletter Pooltechnik, automatische 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.</p>
<b>Gemeiner Garten</b>	<p>Der gemeinsame Garten verfügt über eine Pergola mit Granittisch und Bänken sowie über eine externe Beleuchtung und teils über eine automatische Bewässerung der Pflanzen.</p>
<b>Privatgärten</b>	<p>Gärten mit Bepflanzung. Externe Beleuchtung. Automatische Bewässerungsanlage.</p>
<b>Kundenwünsche, Änderungen und Zusätze</b>	<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 Handwerkern 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</p> <p>Bauleitungshonorar: 15% der Mehrkosten</p> <p>Nebenkosten wie Plotten im Grossformat, Fotokopien, Reproduktionen für die Handwerker auf der Baustelle, etc.: 4% der Mehrkosten</p> <p>Honorar für die Elektroanlage:</p> <ul style="list-style-type: none"><li>• Ingenieur: CHF 120.-/Stunde</li><li>• Zeichner/Planer: CHF 100.-/Stunde</li><li>• Spesen: 3% der Mehrkosten für die Elektroinstallation</li></ul> <p>Honorar für Sanitärinstallateur: CHF 105.-/Stunde</p>	

# BAUBESCHRIEB

## RESIDENZA RIFLESSI DEL LAGO

- Spesen: 3% der zusätzlichen Sanitärkosten

Alle Preise verstehen sich exkl. MwSt.

Die Renderings der Innenausstattungen dienen nur zu repräsentativen Zwecken, sind jedoch unverbindlich.

<b>Wahl der Handwerker und Zulieferer</b>	Die Wahl der Handwerker und Zulieferer wird ausschliesslich vom Bauherrn und Architekten bestimmt.
<b>Projektierung und Planung</b>	Architektur und Bauleitung: Studio di Architettura Guscetti Giovanni Guscetti arch. dipl. ETH / SIA
<b>Ingenieur</b>	Studio d'ingegneria Jelmoni SA
<b>Ingenieur RVCS</b>	Protec SA
<b>Elektrotechnischer Ingenieur</b>	Mawi SA
<b>Bauphysiker und Akustiker</b>	EcoControl SA
<b>Geologe</b>	Dr. Paolo Ammann SA
<b>Bauherr</b>	Omninvest SA
<b>General-Unternehmung</b>	Immospazio SA

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.