

BAUBESCHREIBUNG UND TECHNISCHER BERICHT

"RESIDENZA VILLA MARTA"

BARDOLINO (VR)

ALLGEMEINE REGELN

Dieser Bericht ist integraler Bestandteil des Vertrags und wird diesem als Anhang beigelegt.

Der Gebäudekomplex wird in der Energieklasse A4 errichtet.

Es wird zur Kenntnis genommen, dass die Räume des exklusiven Eigentums von der Kanalisation und den Heizungs- und Sanitärleitungen anderer Eigentumseinheiten oder Eigentumswohnungen durchquert werden können.

Der Verkäufer behält sich das Recht vor, nach den verbindlichen Angaben der Bauleitung alle Änderungen am genehmigten Projekt vorzunehmen, die er für zweckmäßig hält, sowohl im Innen- als auch im Außenbereich.

Die im Erdgeschoss gelegenen Wohneinheiten werden über einen Außengarten verfügen. In diesen Bereichen können Hecken und Pflanzen stehen. Die beiden zu den Wohnungen im Erdgeschoss gehörenden Gärten müssen von den Eigentümern auf eigene Kosten gepflegt werden, wie dies in der Wohnungseigentumsordnung, zu deren Anerkennung sich der Käufer verpflichtet, genauer festgelegt ist.

Die überdachte Garage wird Eigentum der Wohnungseigentümergeinschaft sein, wobei jeder Wohnungseigentümer zu einem Sechstel Miteigentümer ist, wie in der noch zu erstellenden Tausendstel-Tabelle der Garage angegeben.

Es wird bereits jetzt darauf hingewiesen, dass die verkaufende Partei sich strikt an die Vorschriften der Gemeindeverwaltung (über das technische Büro) halten muss und dass aus diesem Grund einige Entscheidungen und/oder Änderungen ohne Zustimmung der kaufenden Partei getroffen werden können.

Art. 1 AUTO-GRUNDLAGEN

1.1 FUNDAMENTE

Es handelt sich um Plattenfundamente, die in Ortbeton gegossen werden, wie in den vom Statiker zur Verfügung gestellten grafischen Zeichnungen angegeben.

1.2 TRAGENDE STRUKTUR

Die tragende Struktur entspricht den statischen Berechnungen des Statikers und des Projektleiters.

1.3 VERTIKALE STAHLBETONKONSTRUKTIONEN

Sie besteht aus Pfeilern, Trennwänden, Trägern und Bordsteinen aus Stahlbeton, die an Ort und Stelle gegossen werden.

Diese Vorschriften beziehen sich auf die Angaben des Statikers und können je nach den endgültigen Zeichnungen des Tragwerksplaners und des Statikers variieren.

1.4 ABDICHTUNG

Es wird ein Abdichtungssystem eingesetzt, das zur Familie der "Weißen Wanne" gehört. Dies wird zu einer von Natur aus wasserdichten und dauerhaften Struktur führen.

1.5 HORIZONTALE STRUKTUREN

Der Fußboden für die Stellplätze der Eigentumswohnungen wird aus vorgefertigten Platten aus massivem Beton hergestellt, deren Lasten den statischen Berechnungen des Statikers entsprechen.

1.6 BODENBELAG IM UNTERGESCHOSS

Der Boden im Untergeschoss wird sowohl in der Manövriergasse als auch in den anderen Räumen bis zu einer Dicke von 20 cm freigelegt.

Im Untergeschoss wird ein abgedichteter Betontank mit den Maßen 150x150x150 cm gebaut, in dem eine Hebeanlage mit zwei Tauchpumpen untergebracht wird.

Art. 2

AUSFACHUNGSELEMENTE UND INTERNE TRENNWÄNDE

2.1 INTERNE TRENNWÄNDE

Die inneren Trennwände der Wohnung werden aus Lochziegeln und/oder Gipskartonplatten hergestellt die auf einer akustischen Isolierschicht ruhen.

Art. 3

ÜBERHÖHUNG

Die Überhöhung wird gemäß den statischen Berechnungen des Tragwerksplaners und des Bauleiters.

Art. 4

VERPUTZUNGEN

4.1 INNENPUTZ

Der Innenputz wird in allen Räumen mit Trockenputz ausgeführt.

Besonderes Augenmerk wird auf die Bildung von scharfen Kanten, ergänzt durch Eckschutzelemente, und Ecken, auf die Ebenheit der Flächen und auf die Abdichtung zwischen Putz und Belägen gelegt.

4.2. AUSSENDÄMMUNG

Beschichtungen mit einer Dicke, die sich aus den Berechnungen des Wärmetechniklers ergibt, mit einer farbigen Oberfläche. Mindestdicke 10 cm, maximal 16 cm.

Art. 5

DACH

5.1. DACHSTRUKTUR

Das Dach wird mit einer Xlam-Konstruktion gemäß den statischen Berechnungen gebaut, gemäß den Anweisungen des Wärmetechnikers wärmegeklämmt, ordnungsgemäß abgedichtet und gepflastert.

Art. 6

KRIECHRÄUME, ESTRICHE UND UNTERBÖDEN

6.1 UNTERBÖDEN

Alle Unterböden der Wohnungen werden mit Leichtbetonestrichen vom Typ Foacem ausgeführt.

Innerhalb der oben angegebenen Höhe werden die Belastungen der Systemleitungen beibehalten.

Artikel 7

ABGASANLAGEN UND LÜFTUNGSKANÄLE

7.1 LÜFTUNGSSCHÄCHTE

Die vertikalen Abgassäulen der Bäder und Küchen werden mit Lüftungsrohren aus PVC-Rohren mit kreisförmigem Querschnitt bis zum Dach geführt, um das Auftreten von Unterdruck (Druckverlust) zu vermeiden, der die Entleerung der Siphons verursacht.

Die Entlüftung der blinden Dienste und der Küchen erfolgt über PVC-Rohre mit rundem Querschnitt und mit Dichtungen. Ein schaltbarer Zentrifugalventilator ist auch vorgesehen, um einen durchschnittlichen stündlichen Luftwechsel von mindestens dem Fünffachen des Raumvolumens zu gewährleisten.

Art. 8

ABWASSERLEITUNGEN

8.1 ABWASSERKANÄLE

Alle vertikalen und horizontalen Rohrleitungen innerhalb der Wohnungen sind schallgedämmt. Das Anschlussnetz an die öffentliche Kanalisation wird aus PVC mit geeignetem Durchmesser. Alle vertikalen Rohrleitungen verlaufen innerhalb der Wände oder in speziellen technischen Hohlräumen und sind entsprechend schallgedämmt. Diese Hohlräume können sich innerhalb der Wohneinheiten befinden.

8.2 REGENWASSERENTSORGUNG

Für das Sammeln und Ableiten des Regenwassers in die Schächte oder den Anschluss an die Kanalisation werden PVC-Rohre vorgesehen, die mit Sand verfüllt werden.

Artikel 9 DÄMMSTOFFE - ABDICHTUNGEN

9.1 SCHALLDÄMMUNG

Trittschalldämmung wird auf allen bewohnbaren Fußböden durch eine Ummantelung vom Typ Fonostop-Duo gewährleistet. Diese Ummantelung wird durchgehend verlegt und gegen die Wände gewendet, um einen Kontakt zwischen Boden und Trennwand zu verhindern.

Alle Warm- und Kaltwasserleitungen werden mit Isoliermänteln isoliert, um einen direkten Kontakt mit dem Unterboden oder dem Putz zu vermeiden und Kondensation zu verhindern.

9.2 BALKONABDICHTUNG

Die Abdichtung wird mit einer Abdichtungsbahn ausgeführt, die besteht aus Aufbringen und Verkleben von 2 bituminösen Bahnen mit einem Gewicht von 4 kg/qm.

In Übereinstimmung mit den Ausfachungswänden, ob aus Beton und/oder Mauerwerk, wird die Abdichtung um ca. 2 cm zurückgesetzt und nach oben gedreht. Auf dem Boden, auf der Auflagefläche der Mauerwerkswände auf den Fundamenten und auf der gesamten Länge der Mauerwerkswände, die gegen den Boden gegossen werden, wird eine Abdichtung aufgebracht und mit einer Bitumenumhüllung abgeflammt.

Art. 10 BODEN- UND WANDFLIESEN

Bodenbeläge aus Keramik oder Feinsteinzeug, die vom Käufer aus einem vom Unternehmen vorab zur Verfügung gestellten Musterbuch auszuwählen sind und aus mindestens 4 vom Auftraggeber angegebenen Fliesentypen (einschließlich Fliesen in Holzoptik) bestehen, zu einem Preis von bis zu 60,00 € pro Quadratmeter einschließlich Verlegung und 10 % Mehrwertsteuer.

Die Fliesen werden mit Zementkleber auf dem ausgehärteten Estrich verlegt, mit den für ihre Qualität und perfekte Ebenheit erforderlichen Fugen bearbeitet, mit Zementpulver verfugt und nach Fertigstellung entsprechend geschützt.

Die Sockelleiste wird aus Holz mit einer Höhe von 7 bis 9 cm hergestellt.

Die Fliesen werden mit einer Fuge und mit den Seiten parallel zu den Wänden verlegt.

10.2 WANDVERKLEIDUNGEN IN BADEZIMMERN UND KÜCHEN

Die Verfliesung erfolgt mit Keramik- oder Feinsteinzeugfliesen, die der Käufer aus einem vom Auftragnehmer vorab zur Verfügung gestellten Musterbuch auswählt, das aus mindestens 4 vom Bauleiter angegebenen Fliesentypen besteht, zu einem Preis von bis zu 60,00 € pro Quadratmeter einschließlich Verlegung und 10 % Mehrwertsteuer.

Die Verlegung erfolgt mit einem speziellen Kleber, wobei auf die Ausbildung der Flächen und Fäden zu achten ist. Alle vertikalen Flächen in den Bädern werden mit einer Mindesthöhe von 120 cm und einer maximalen Höhe von 220 cm gefliest.

10.3 BALKON- UND TERRASSENBÖDEN

Bodenbeläge aus Feinsteinzeug (rutschfest für den Außenbereich) nach Wahl des Bauherrn auf Balkonen und Terrassen, die für alle Balkone und Terrassen gleich sind. Zum Schutz der verputzten Wände von Balkonen und Terrassen wird eine Sockelleiste aus dem gleichen Material wie der Fußboden angebracht. Der Bodenbelag privater Terrassen auf der Dachplatte kann auch schwimmend verlegt werden, je nach den Bedürfnissen des Bauleiters.

10.4 FUSSBÖDEN DER GEMEINSCHAFTSTEILEN

Die Fußböden der Balkone, der Veranden, der Podeste und aller anderen für den Zugang zu den Wohnungen genutzten Bereiche werden aus einem vom Bauleiter ausgewählten Material hergestellt.

Art. 11 MARMORARBEITEN

11.1 ALLGEMEINES

Das gesamte Mauerwerk wird aus Trani-Marmor oder weißem Botticino, Rosso Verona oder ähnlichem bestehen, wobei die Oberflächenbeschaffenheit vom Bauleiter ausgewählt wird.

Art. 12 SPENGLERISCHE ARBEITEN

Die Dachrinnen, Blechabdeckungen und Fallrohre werden aus vorlackiertem Blech hergestellt.

Art. 13 AUSSENRAHMEN

13.1 AUSSENRAHMEN

Die Fenster werden aus PVC bestehen. Die Verglasung wird von der Art sein, wie sie im Gesetz 10/91 für thermische Doppelverglasung mit niedrigem Emissionsgrad angegeben ist, d.h. für Fenster mm 4/18Ar/33 auf Fenstertüren mm 33/18Ar/33

13.2 SONNENSCHIRME

Alle Fenster und Fenstertüren sind mit Fensterläden aus Holz und/oder Aluminium auszustatten.

Die Hebe-Schiebe-Fenster der Wohnungen 3 -5 -6 werden mit motorisierten Aluminium-Sonnenschutzvorrichtungen ausgestattet.

13.3 TÜREN

Die Drehtür oder die Schiebetür im Innern ist eine Hohltür mit glatter, weiß lackierter oder laminiertes Oberfläche, mit satinierten Chromgriffen, 0,75-0,80 x 2,10 m.

13.4 EINGANGSTÜR

Gepanzerte Sicherheitseingangstür.

Art. 14 SCHMIED

14.1 Umzäunung

Das Fußgängertor wird mit einem elektrischen Schloss ausgestattet sein, das von der Videogegensprechanlage gesteuert wird.

14.2

Die Terrassenbrüstungen werden nach Wahl des Bauleiters entweder aus Metall oder aus Glas mit Metallumrandung hergestellt.

Art. 15 MALEREIARBEITEN

15.1. Wohnräume und Gemeinschaftsräume.

Alle Wohnräume werden mit abwaschbaren und/oder halbabwaschbaren Farben gestrichen, wobei helle Farben in mehreren Schichten mit einem Pinsel aufgetragen werden, nachdem der Untergrund gereinigt und eventuell abgekratzt wurde und nachdem eine Schicht Haftgrund aufgetragen wurde.

Art. 16 SANITÄRANLAGEN

16.1 ALLGEMEINE REGELN

Das Wassersystem jeder Wohneinheit beginnt im Bereich des Zählers, von wo aus die Kaltwasserleitung durch den Steigschacht in die Wohnung führt.

Im Steigschacht werden die Rohre an den aufgehenden Wänden befestigt und mit Isoliermaterial geschützt.

Das Warmwasser wird mit einer Wärmepumpe erzeugt.

Jedes Badezimmer wird mit einem Verteiler für warmes und kaltes Brauchwasser ausgestattet, der mit Absperrventilen für jedes Verbrauchergerät versehen ist.

16.2 INSTALLATION DER WOHNUNGEN

Für die Wohnungen sind folgende Nutzungen vorgesehen.

Küche:

- ein kompletter Warm- und Kaltwasseranschluss für die Waschbecken;
- ein Anschluss komplett mit Wandablauf \varnothing 50 mm für die Waschbecken;
- ein Anschluss für einen Geschirrspüler;

Bäder :

- WC, Waschbecken und Bidet (das Bidet wird nur im Inneren eines Badezimmers installiert) der Marke Ideal Standard Serie Tesi, aufgehängt und mit Armaturen der Marke Grohe Eurostyle Serie.
- Duschwanne aus weißem Porzellan mit externer Einhebelmischbatterie, komplett mit schwenk- und verstellbarem Duschkopf, wandmontierter Duschstange mit verschieb- und kippbarem Handbrausehalter.
- ein Waschmaschinenanschluss im Bad oder in der Außenbox auf den Terrassen im ersten und zweiten Stock.
- einen Kaltwasseranschluss mit entsprechendem Abfluss in den Terrassen innerhalb der Technikbox auf den Terrassen im ersten und zweiten Stock, in den Gärten der Erdgeschosswohnungen einen Kaltwasseranschluss.

16.1 Whirlpool-Badewanne

Die Wohnungen im zweiten Obergeschoss werden jeweils mit einer Whirlpool-Badewanne ausgestattet, die sich auf der eigenen Dachterrasse befindet, wie im Grundrissplan dargestellt.

Art. 17

HEIZ- UND KÜHLSYSTEM

Das System ist autonom, einzeln für jede Wohnung.

Die Heizung ist eine Fußbodenheizung. Wärmepumpen für Kühlung und Heizung sowie für die Erzeugung von Warmwasser.

Das System wird kanalisiert werden oder der Split-Typ für die wichtigsten Räume.

Art. 18

ELEKTRISCHES SYSTEM

18.1 WOHNUNGSINSTALLATION

Die gesamte Installation wird gemäß den geltenden Vorschriften und in Übereinstimmung mit den geltenden C.E.I.-Normen ausgeführt.

Alle Versorgungsleitungen werden mit Leitern mit gleichem oder größerem Querschnitt als die Leitung an die Erdungsanlage angeschlossen.

Es wird installiert in :

- Wohn-/Esszimmer: zwei Beleuchtungspunkte, vier Kontrollpunkte, drei bivalente Steckdosen, eine Datensteckdose, ein TV-Punkt.
- Schlafzimmer: ein Wandlichtpunkt, vier Kontrollpunkte, drei Steckdosen, eine Datensteckdose und ein TV-Punkt
- Badezimmer: zwei Lichtpunkte, zwei Kontrollpunkte, eine Steckdose und eine Steckdose, in der sich die Waschmaschine befindet.
- Balkone oder Terrassen: mindestens 2 Lichtpunkte, 2 Kontrollpunkte, 2 Steckdosen.

In jeder Wohnung wird eine allgemeine Schalttafel und eine an der Wand montierte Videosprechanlage installiert.

Alle Schalter sind aus der Serie BTicino Livinglight, aus weißem Technopolymer. Türklingeltafel am gemeinsamen Eingang mit eingebauter Video-Gegensprechanlage.

Das System wird zwei getrennte Stromkreise haben, einen für die Beleuchtung und einen für die elektrischen Geräte.

Das gesamte Beleuchtungssystem des Schwimmbads und der Gemeinschaftsbereiche wird an das Netz der Wohnanlage angeschlossen. TV-Antenne in der Wohnanlage.

Auf den Parkplätzen der Wohnanlage sind Ladestationen für Autos vorgesehen.

18.2 FOTOVOLTAIKANLAGE

Die Wohnungen im obersten Stockwerk werden mit einer Fotovoltaikanlage mit einer Leistung von mindestens 2,7 kW ausgestattet, die wie auf dem Plan dargestellt ist.

Art. 19

BIOKLIMATISCHES GLASHAUS

Die Wohnungen im zweiten Stock verfügen jeweils über ein bioklimatisches Gewächshaus, das sich auf der Dachterrasse ihres exklusiven Eigentums befindet, wie im Plan dargestellt. Das bioklimatische Gewächshaus ist an die Wohnung angebaut und über eine Treppe innerhalb der Wohnung erreichbar.

Art. 20

AUFZUG

Das Gebäude wird mit einem Aufzug mit 5 Haltestellen ausgestattet. Die Abmessungen der Kabine sind 85x120 cm.

Art. 21

AUSSENANLAGEN

In den Außenanlagen der Wohnanlage wird gemäß Plan ein Schwimmbad gebaut. Die Fußgängerwege werden gepflastert sein, mit Oberflächen, die von der Bauleiter ausgewählt werden.

Die Zäune, die das Grundstück begrenzen, werden aus Mauerwerk und/oder mit Gittern und Maschendraht hergestellt. Die Grünflächen werden als Rasenflächen angelegt und mit Pflanzen und Oberflächenbehandlungen nach Wahl der Bauleiter versehen.