



Kétlakásos lakóépület értékesítési dokumentáció

Építés helye:	1161 Budapest, Köztársaság útja 8. Hrsz.: 109951
Építtető:	Konstart Kft. 2040 Bor u. 41/b.
Építészeti tervezés:	Arkitehti Kft. 1148 Budapest, Nagy Lajos király útja 68/b.

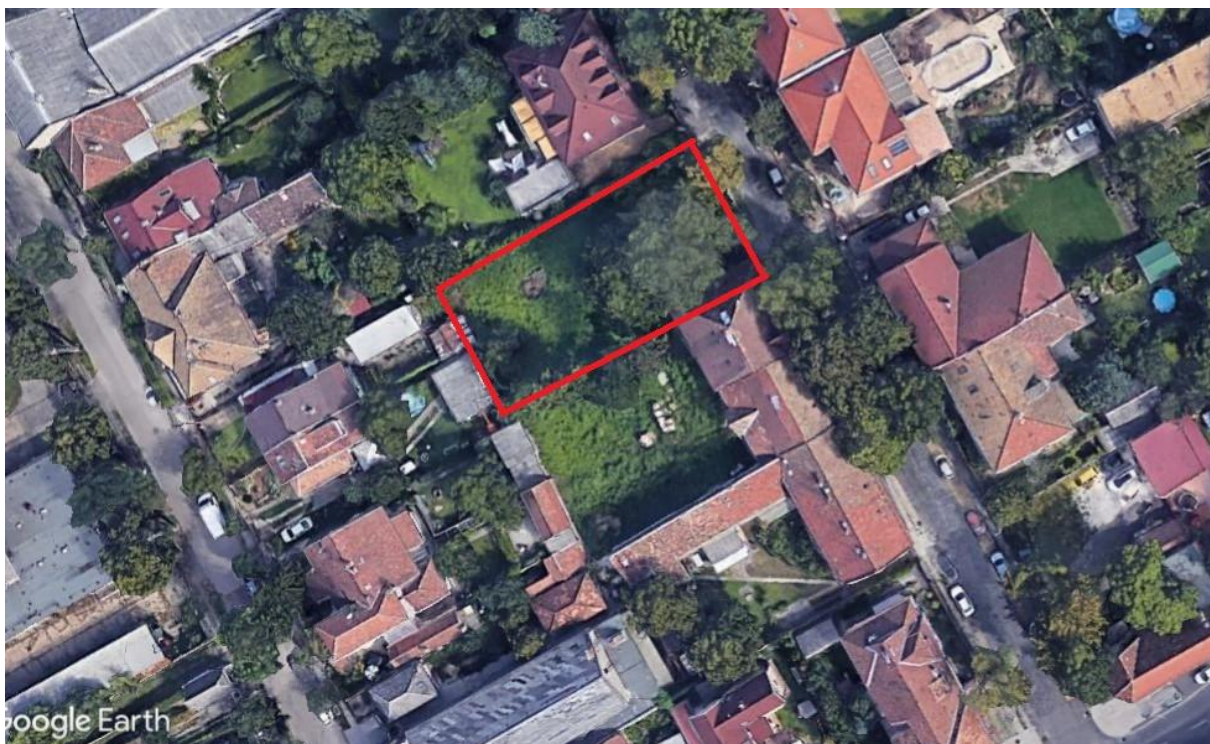
Építészeti leírás:

1. Bevezetés (alapadatok, paraméterek), általános információk:

A telek L4-XVI/SZ3 intenzív kertvárosias övezetbe tartozik. Nagytelkes, szabadon álló beépítésű.

A telek adatai:

Hrsz.:	109951
A telek területe:	792 m ²
Az építési övezeti besorolása:	L4-XVI/SZ3
Beépítési mód:	szabadon álló
A max. beépítettség:	25 %
Zöldfelület min.:	60 %



A beruházás során 2x1 lakóegység valósul meg, melyhez 2020 november végén kerül beadásra a használatbavételi engedélyhez szükséges kérelem.

A lakóegységek területei a használati megállapodás, illetve a hozzátartozó megosztási vázrajz szerinti szerződésben lesz szabályozva.

2. Tervezett épület ismertetése (funkció, térbeli tagozódás):

A telkek jelenleg beépítetlenek, kialakult telekhatárokkal. A telkeken korábban álló használaton kívüli épület (volt iskola, majd pártház) 2017 decemberében elbontásra került. Az így kialakult üres telken 1 db kétlakásos lakóépület létesül.

A tervezett épület szabadon álló, utcai telekhatártól 6 m-re induló, alapincézetlen, földszint+emelet kialakítású, magastetővel ellátott. A lakások bejárata az elő-, illetve oldalkert felől, jól elszeparált módon kerül kialakításra. A földszinten kapnak helyet a közös időtöltés, vendégfogadás, illetve az ehhez tartozó kiszolgálóhelyiségek. A nappali közvetlen kertkapcsolattal rendelkezik, nagy üvegfelülettel. Az emeletre, a nappaliból húzott karú lépcsőn keresztül jutunk, ahol az intim zóna terei foglalnak helyet.

Az épületek külön közművel ellátottak. Az elektromos mérőórák falon kívül kerülnek felszerelésre. A közös vízóraakna a 2. lakás előkertjében található, amelyben az ikermérők kerülnek kialakításra. Locsoló almérő telepítése Vevő feladata.

A 2. lakásnál egy gépkocsi beálló telken belül megoldott. Az 1. lakásban egy gépkocsinak a ház tömegébe integrált garázs kialakított.

A gépkocsi behajtás távirányítású kapun keresztül történik. A személyi bejárónak külön kapu készül. A külső területek (személyi bejáró, terasz) Leier Piazza térkő burkolattal készül, szürke színben. A gépkocsi behajtókon gyeprács készül.

Az épület hagyományos építőanyagokkal és technikával készül. Beton sávalapokon vázkerámia falazattal, polisztirol hőszigeteléssel. A közbenső- és zárófödém monolit vasbetonból készül. Homlokzata jellemzően törtfehér színű vakolt felületű, helyenként szürke színű vakolat betétekkel, kívül antracit, belül fehér színű műanyag nyílászárókkal, és rozsdamentes acélkorlát pálcázással.

3. Épület tervezett szerkezetei, technológiái:

Merevítő rendszer:

Az épület merevítését a pillérekkel erősített külső és belső hossz- és haránt irányú falazatok, a körbefutó koszorú-gerenda és a monolit vasbeton födém biztosítja.

Alapozás:

A lakóépület alapozása talajmechanikai szakvéleményre alapozott, statikus tervező által tervezett statikai kiviteli tervnek megfelelően készül. Az épület sávalapja a teherhordó talaj mélységéig nyúlnak le. Az épület alapozásánál statikai tervekben megjelölt minőségű beton kerül felhasználásra. A sávalapon 15 cm vtg. vasalt aljzat készül.

Falazatok:

A felmenő szerkezetek teherhordó falazatai Porothersm 30 N+F, korszerű vázkerámia falazott szerkezetek, hf30-as falazóhabarcsba rakva. A lakáselválasztó falak Porothersm 25 N+F téglából készülnek, 2x25 cm vastagságban, közötté 2 cm dilatációs szigeteléssel. A nyílások áthidalása monolit és előre gyártott Porothersm áthidaló gerendákkal készül. A lépcső mentén, illetve az orsótérben 1,20 m magas mellvédfal készül.

Teherhordó szerkezet:

A közbenső- és zárófödém 18 cm monolit vasbetonból készül a statikai kiviteli terveken megjelölt minőségű betonból. A lépcső monolit- vagy gipszbetonból tervezett. A későbbi tetőtér beépítés lehetőségét meghagyva - mely Vevő feladata - a lépcsőnek födém kivágás készül. Az épület földrengéssel szembeni állékonyasága az Eurocode-8 (EC8) szerint méretezett vasbeton pillérekkel biztosított.

Tetőszerkezet és héjazat:

A 30°-os hajlásszögű félnyeregterő a fedélszék terven megadott keresztmetszeti méretekkel készül, Terrán Zenit cserépfedéssel, antracit színben, építész tervek szerinti rétegrenddel. A tetőhéjazatba beépítésre kerülnek a tetőszerkezet átszellőztetését szolgáló szellőző elemek. Az oromfalak könnyűszerkezetből készülnek.

A 2. lakás bejárata feletti előtető vasbeton szerkezetű.

Vízszigetelések:

A csapadék elleni szigetelést a lapostetőn a PVC lágyszigetelés –mechanikai rögzítéssel- biztosítja az 2. lakás esetében. A talajon fekvő padló 1 rtg. bitumenes vastaglemezzel szigetelt talajnedvesség ellen, teljes felületen vagy foltonként lángolvasztva. A vízszigetelés alsó rétege alá 1 rtg.-ben kellőszítés kerül felvitelre. A bitumenes szigetelés a lábazati falra is felhajtásra kerül.

Vízelveztetés:

Az esővíz elvezetése külső vízelveztéssel történik, függőeresz kialakításával. A csapadékvíz min. 2 m-re kivezetjük a háztól. A bádigos munkák színes alumínium lemezből kerülnek kialakításra.

Hőszigetelések:

A monolit vb. szerkezetek, monolit vasbeton födémzésekre, pillérek homlokzat felőli oldalaira, azok hőhidmentesítésére 5 cm extrudált polisztirol hőszigetelőt alkalmazunk. A talajon fekvő padlón 10 cm vastagságban, lépésálló EPS100 polisztirol hőszigetelés lesz. A közbenső födémében lépésálló 3 cm vastag lépéshangszigetelés készül. A zárófödémre 22 cm vastagságban kőzetgyapot hőszigetelés kerül. A falak 15-20-25 cm vastagságú EPS-80 polisztirol hőszigeteléssel szigeteltek dryvit rendszerben. A lábazati hőszigetelés 12 cm vastagságban kerül kialakításra XPS hőszigetelő lemezzel.

Kenhető vízszigetelések:

A vizes helyiségekben negatív sarkokon hajlaterősítő szalaggal ellátott kenhető használati víz elleni szigetelés készül. A padlókon és fal mentén 30 cm magasságig felkenve, a zuhany fülke és kád körül 180-200 cm magasságig szigetelve.

Válaszfalak és felületképzés:

A földszinti válaszfalak Porotherm 10 N+F, nűtféderes kerámia anyagú válaszfallapokból kétoldali vakolattal készülnek. A falfelületek vakolaton glettelést és fehér alapfestést kapnak, további festések a Vevők igényeinek megfelelően kerülnek kialakításra, alap vállalásként fehér diszperziós festés készül minden helyiségben. Igényesebb festési elvárások esetén külön glettelés

szükségessé válhat, amely külön térítés ellenében készül (pl.: Q3-as, Q4-es felületi minőség), amely a teljes felület átglettelését és csiszolását jelenti. Az emeleti válaszfalak (10 cm vtg.) 2x1 rtg. normál gipszkarton lemezzel készülnek, vizes helyiségekben impregnált gipszkartonnal.

Burkolatok:

Hidegburkolat:

A hidegburkolatot a szerződéskötéskor megadott határidőre ki kell választani, amennyiben Vevő részéről a megadott határidőig nem kapunk írásbeli visszajelzést a kiválasztott burkolatról, ez esetben a Kivitelező által kiválasztott burkolat kerül beépítésre, hálós mintával. Hidegburkolat készül a vizes helyiségekben, a tároló/mosókonyhában, a gépjárműtárolóban illetve az erkélyeken, ahol alumínium cseppentőszegély kerül elhelyezésre.

Burkolat bruttó (27% Áfa) 3500.- Ft-ig választható kerámia, 15x15-30x30 cm-es lapméretig, hálósan rakva, 2-8 mm fuga szélességgel, saját anyagából vágott 10 cm magas lábazattal, fehér vagy szürke műanyag élvédővel. A burkolási magasság zuhanyzónál és kádnál 210 cm magasságig, egyéb helyeken 120 cm magasságig számolva, a konyhában a munkapult felett 60 cm-es sávban készül kerámia lapburkolat, a tároló/mosókonyhában 10 cm magas kerámia lábazat készül. A megadott értékhatártól eltérő árfekvésű burkolat kiválasztása esetén a különbözet elszámolásra kerül.

Eltérő lapméret, díszítőelemek illetve eltérő rakási minta esetén felár (középdekor, bordűr, diagonál, nagyméretű lapok lerakása, egyedi burkolás, design fuga, stb.). A csempék, járólapok, és egyéb burkolatok esetén sem méretpontosságra, sem kopásállóságra és egyéb paraméterekre nem tudunk felelősséget vállalni.

Melegburkolat:

A melegburkolatot a szerződéskötéskor megadott határidőre ki kell választani, amennyiben Vevő részéről a megadott határidőig nem kapunk írásbeli visszajelzést a kiválasztott burkolatról, ez esetben Kivitelező által vásárolt laminált padlóburkolat kerül lerakásra úsztatva, alátétfóliával és szegélyléccel együtt. Melegburkolat készül az előszobában, közlekedőkben, nappali-étkező-konyhában, szobákban és a gardróbban.

Laminált parketta burkolat bruttó (27% Áfa) 3500.- Ft-ig választható úsztatott kivitelben, hozzátartozó alátétfóliával és szegélyléccel. A megadott értékhatártól eltérő árfekvésű burkolat kiválasztása esetén a különbözet elszámolásra kerül.

Egy légtéren belüli burkolatváltásnál opcionálisan alu. burkolatváltó profil kerülhet beépítésre.

Mennyezet:

A vasbeton födémen diszperziós festés készül fehér színben.

Lépcső:

Helyszíni, vizes lakkozású bükk, parkettaszerűen hosszitoldott járólappal, fehér, mosható, festett homloklappal és festett lábazattal készül.

Terasz, külső burkolat:

A teraszon, épület körüli járdán 6 cm vastag Leier Piazza térkő burkolat készül száraztechnológiával, natúr szürke színben. A gépkocsi beállón gyeprács kerül lerakásra.

A térkő esetében az esetlegesen előforduló úgynevezett mész- vagy sókivirágzás, más színeltérés nem képezheti minőségi kifogás alapját.

Szárazépítés:

Gipszkarton álmennyezet, válaszfal valamint egyedi belsőépítészeti elemek kialakítását a vételár nem tartalmazza.

Nyílászárók:

Homlokzati nyílászárók és bejárati ajtó:

7 kamrás műanyag profil, 3rtg üvegezéssel, kívül antracit fóliával, belső oldalán fehér színben; kívül antracit alu, belül pedig fehér műanyag párkánnyal. A vizes helyiségekben nem készül párkány. A nyílászárók felett az áthidalóknál vakolhatótokos redőnydoboz kerül kialakításra. A teríték kiválasztása, beszerezése, illetve költsége az új tulajdonos feladata (az elektromos kiállásokat előkészítjük). A terasz és erkélyajtók nyíló kivitelben készülnek. Felár ellenében bukó-toló, illetve emelő-toló kivitelben kérhető.

Belső nyílászárók:

Papírrács szerkezetű, CPL felületű ajtólapok, teli kivitelben.

Garázskapu:

2500x2250 mm méretben szekcionált, elektromos nyitású garázskapu kerül kialakításra, 1 db távirányítóval. Belülről is nyitható távirányítóval.

Homlokzati anyagok:

Az épület külső falai jellemzően tört fehér színű vakolt felületek, a homlokzati terven szereplő részekben szürke vakolatbetétekkel, és rozsdamentes acélkorlát pálcázással.

Korlátok:

A belső lépcsőkorlát: fa vagy rozsdamentes, 40 mm-es rúd kapaszkodó, acél fali tartóval. Az orsótérben falazott szerkezetű orsótéri fal készül, fa lefedéssel. A külső erkélykorlát rozsdamentes acéloszlopok pálcázással.

Kerítés:

A belső kerítés mázolt, zártszelvény oszlopokból készül, 120 cm magas drótfonattal. Az utcai kerítés tömör bontott téglából készül 1,70 m magas pillérekkel és 1,50 cm magas tömör betétekkel. A kapu és személyi bejárat mázolt, zártszelvény keretre rögzített WPC-ből készül, szürke színben. A postaláda és a kaputelefon a kerítésre szerelt (típusa: Commax Hao). A gépkocsi behajtónál elektromos nyitású tolókapu készül motoros kivitelben, két darab távirányítóval. A személyi bejáró kapuja mágneszárral ellátott.

Kert:

A vételár durva tereprendezést tartalmaz. Öntözőrendszer, illetve előkészítése nem szerepel az árban. Egyéb növények, cserjék, bokrok, virágok telepítése új tulajdonos feladata. A telken lévő nagyméretű fák és az újonnan telepített cserjék csak hatósági engedéllyel vághatók ki. Az 1. lakás

kertrészén 8 db, a 2. lakás kertrészén 6 db 6 cm törzsátmérőjű faültetési kötelezettségünk van, melyek kivágása, átültetése 5 évig korlátozott.

Amit a kivitelezés nem tartalmaz a teljesség igénye nélkül:

- beépített bútorok, bútorasztalos munkák
- konyhabútor
- klíma
- beépített gépek
- belsőépítészeti egyedi kialakítások
- karnisok
- pipere tartozékok
- redőnyök, zsaluziák, szúnyogháló
- árnyékolók
- épületen kívüli TV és műholdas adások vételére alkalmas hálózat kiépítése, központi hálózatra való rácsatlakozás
- termőföld terítés, füvesítés, egyéb növényzet telepítése
- az engedélyezési terven feltüntetett bútorok, berendezési tárgyak csak tájékoztató jellegűek, illusztrációk

4. Gépészet:

Hidegvíz hálózat:

Földben vezetett, KPE műanyag csővel történik az épület vízellátása. Az épületbe a vízvezeték a földszinten lép be. A házban belül a KPE vezetéköttrétegű műanyag cső váltja fel. Épületen belül a vezetékek padlóban, szerelőfalban, ill. falhoronyban szerelt, szigetelt, ötrétegű csövek. Ahol a falszerkezet ezt a szerelési módot nem teszi lehetővé, ott az adott helyiség burkolatával harmonizáló, esztétikus anyagú burkolattal kerülnek eltakarássra a szabadon szerelt vezetékek. A hálózat szerelése során alkalmazandó kötések préselt és menetes kialakításúak. A vezetékek a párákicsapódás ellen környezetbarát eljárással készült hőszigeteléssel ellátottak.

Az előkertben egy darab kerti csap kerül kiépítésre. Almérő telepítése Vevő feladata.

Használati melegvíz hálózat:

A használati melegvíz előállítás központilag történik, levegős hőszivattyúval. A melegvíz hálózat anyaga és szerelési előírása azonos a hidegvíz hálózattal leírtakkal. A lakások vízmérői a közös vízóraaknában kerülnek elhelyezésre az előkertben, a Fővárosi Vízművek Zrt. által előírt műszaki előírásoknak megfelelően.

Szennyvízhálózat:

A telken van szennyvíz bekötési lehetőség, így az épületben keletkező szennyvizet a közcsatornába vezetjük, csatlakozva a meglévő szennyvízvezetékhez. Minden vizes berendezési tárgy bűzelzáró szifon közbeiktatásával csatlakozik a csatornahálózatra tokos gumigyűrűs toldásokkal. Az 1. lakásnál a földszinten, a 2. lakás esetében, pedig az emeleti fürdőben kerül kialakításra a mosógép víz- és szennyvíz oldali bekötése szabványos szifon csatlakoztatásával. A szárítógépnek külön kivezetés nem készül, áramcsatlakozási lehetőséget biztosítunk.

Berendezési tárgyak:

A tervezett berendezési tárgyak a hazai kereskedelemben kapható, minőségi berendezésekből lettek meghatározva. A gépészeti alapszerelés kiállításaihoz az alábbiakban felsorolt termékeket vettük alapul:

- Wc-k:** Alföldi Saval 2.0 típusú monoblokkos wc csésze hozzátartozó öblítőtartállyal.
- Mosdók:** Falra szerelt kivitelűek. Az 1. lakás emeleti mosdójában 1 db kisméretű Alföldi Saval 2.0 típusú kézmosó, a többi fürdőszobában, illetve mosókonyhában pedig Cersanit Iryda 60 mosdó kerül elhelyezésre szifontakaróval. A 2. lakás vizes helyiségeiben szintén Cersanit Iryda 60 mosdók kerülnek elhelyezésre. A mosogatót a vételár nem tartalmazza.
- Zuhanyzó:** a vételár Sanipro OBR2 íves zuhanykabint 80x80 cm méretben, műmárvány zuhanytálcát és szifont tartalmaz.
- Fürdőkád:** Besco Modern, akril kivitelű, 170x70 cm
- Csapterlepek:** kerámiabetétes, egykaros Mofém Junior Evo típusú, krómozott kivitelű, billenőkaros csapterlepek, kád, valamint zuhany esetében Mofém Junior Evo zuhany csapterleppel, illetve kádtöltővel

Vevő feladata a pipere tárgyak felszerelése, valamint a konyhai- és fürdőszobai háztartási gépek beszerelése és beüzemelése.

Központi fűtés:

A hőellátás központilag történik levegő-víz hőszivattyús rendszerrel (12 kW-os Panasonic Aquaera Monoblock „All in One” T-Cap WH-MXC12H3E5 hőszivattyú + PAW-TD20B8E3-1 beépített HMV+puffer tartály). A vezetékek ötrétegű csövek. A csővezetékeket padlóban, falhoronyban vezetjük. A fűtési rendszer különösebb karbantartást nem igényel, de minden fűtési szezon megkezdése előtt át kell vizsgálni, ha szükséges, vízzel fel kell tölteni. A tágulási tartály levegő előnyomását évente 1 alkalommal ellenőrizni kell.

A szobákban és egyéb helyiségekben a fűtés padlófűtéssel megoldott. A fürdőszobákban törülközőszárítós radiátor kerül elhelyezésre kiegészítő fűtésként. A fűtési rendszer rádiós Delta C2 RF két körös (szintenkénti), vezetékek nélküli digitális szoba termosztáttal vezérelhető. A gépészeti berendezések és kiegészítők eltakarását a kivitelezés nem tartalmazza.

Szellőzés:

A konyhai szag- és páraelszívó kivezetése faláttöréssel történik a szabadba, kívül szellőzőráccsal. A vételár a készüléket és kiegészítőit nem tartalmazza, de rácsatlakozási lehetőséget biztosítunk egy 125-ös csőcsonkkal.

5. Elektromos leírás

Energiaellátás:

Az épület közművesítését tekintve elektromos árammal ellátott. Az épület villamos felszereltsége: villamos üzemű főző-sütő készülék, mosógép, mosogatógép, általános világítási és elektronikai hálózat, valamint épületgépészeti fogyasztók. Lakásonként külön főmérő (1x32) lesz kialakítva. A hőszivattyúhoz külön H-tarifás (1x32A) óra készül, amely kedvezményes díjszabású. Az épület elektromos energiaigénye normál vételezéshez készült, a mellékelt elektromos terveknek megfelelően. További fogyasztók bekötése esetén hálózat fejlesztésre lehet szükség, mely költségek a Vevőt terhelik. Az esetleges hálózatbővítésre kizárólag a hatósági bizonyítvány kézhez vétele után van lehetőség.

Szereléstechika:

Mindenhol a helyiség jellegének megfelelő védettségű szerelést, szerelvényezést és elosztó berendezést tervezünk. A mennyezeti lámpák (illetve szükség szerinti kiállások) esetében a kábelek a szigetelés alatt kerülnek elvezetésre. Az elektromos szerelés nem tartalmazza a világító testeket, a különböző központok /telefon, riasztó, stb./ költségét, egyéb elektromos berendezések pl. távnyitó berendezés költségét. A redőnyök motorizálásának áramellátása szintenként egy körön kismegszakítóval védve történik, kapcsoló kiállásokat nem tartalmazza, vezérlését távirányítós technológiával a későbbiekben megoldható, mely a Vevő feladata.

Világítástechika:

Legrand Niloé típusú kapcsolók és dugaljak kerülnek felszerelésre, az alább felsoroltak szerint:

Világítás:

- o helyiségenként 1 db mennyezeti lámpa kiállítás a hozzá tartozó kapcsolóval
- o a konyhában pultvilágításnak (150 cm magasságban) és a fürdőszobákban (210 cm magasságban) a mosdó feletti világításnak egy oldalfali lámpa kiállítás kerül kialakításra külön kapcsolással
- o a teraszon 1 db mennyezeti lámpa kiállítás, az erkélyen 1 db oldalfali kiállítás
- o bejárati ajtónál mozgásérzékelős lámpa kiállítás készül

Dugaljak:

- o előszoba: 1 db dugalj
- o nappali: 1 db szerelvénycsoport TV részére*, 3 db dugalj
- o konyha/étkező: hűtő 1 db, mosogatógép 1 db, elszívó 1 db, légkeveréses sütő 1 db, mikró 1 db, pult feletti általános dugalj 3 db, kerámia főzőlap csatlakozás kiépítése
- o fürdő: 1-1db dugalj mosógépnek és szárítógépnek, 1 db dugalj törülközőszárítás radiátornak, tükör mellett 2db dugalj
- o szobánként: 1 db szerelvénycsoport TV részére*, 2 db dugalj
- o teraszokon, erkélyen: 1-1 db dugalj
- o mosókonyha (1. lakás): 1db dugalj mosógépnek, 1db dugalj szárítógépnek

Redőnyök:

- o direkt áramú kiállítás készül a redőnymotoroknak

***szerelvény csoport TV részére: 2 db 2P+F dugaszoló aljzat, 1 db RJ45 és 1 db koax csatlakozóval**

Megrendelő által kért minden további elektromos kiállítás (vagy áthelyezés) készítése, horonyvással, védőcsövezéssel és kábelezéssel, meglévő rendszerre való rácsatlakozással, melynek ára: anyag (szerelvény, kerettel együtt): nettó 2300 Ft/kiállítás, munkadíj: nettó 6500 Ft/kiállítás. Sorolt kiállítás esetén anyag: nettó 1500 Ft/kiállítás, munkadíj: nettó 3200 Ft/kiállítás.

Lámpatesteket az új tulajdonos biztosítja, felszerelésük Vevő feladata.

Amennyiben Vevő igényli a lámpák felszerelését, az előre összeszerelt lámpák esetében nettó 2800 Ft/db áron történik, egyedi lámpák, design lámpák, illetve összeszerelést igénylő lámpák esetében külön megállapodás alapján; a Led szalag elhelyezése nettó 1650 Ft/m, a trafo kiépítése nettó 4200 Ft/db. Lámpatesteket, Led szalagokat és a hozzájuk tartozó kiegészítőket Vevő biztosítja.

Tv, telefon és internet:

A villanszerelési munkákkal egy időben kerülnek elhelyezésre a gyengeáramú védőcsövek. Az alapár tartalmazza a terv szerinti Tv, internet és kaputelefon kábelhálózat kiépítését. Egy darab audio kaputelefon (Commax Hao) kerül elhelyezésre a földszinten. A csövek süllyesztetten szereltek az erősáramú vezetékektől különválasztva. Az UTP és a koax (TV) kábelek végpontjainak kialakítása Vevő feladata.

Riasztó:

A vételár a riasztó rendszer kábelezését tartalmazza, azonban a beüzemelése, a riasztóegység és kiegészítői beszerzése Vevő feladata. Kültéri mozgásérzékelő- és kamerarendszer kiépítése felár ellenében kérhető.

Riasztó rendszer kábelezése az alábbiak szerint készül:

- o minden földszinti nyíló-bukó homlokzati nyílászárónál nyitásérzékelő

- o bejárati ajtó mellé 1 db kezelő konzol kiállítás

- o homlokzatra 1 db sziréna kiállítás

- o nappaliban, hálósobákban, előszobában és emelti közlekedőben 1 db mozgásérzékelő

Érintésvédelem és villámvédelem:

Az épületben védőföldelés lesz kiépítve. A használatba vételi eljárásához a lámpa kiállításoknál foglalat és izzó kerül felszerelésre.

6. Egyéb információk

Az alapterületek számításánál a falak közötti távolságok számítanak alapul, melyek a nyers, vakolatlan méretek. Az építési technológiából fakadóan minimális eltérések lehetségesek, +- 3%, amely eltérések a vételárat nem befolyásolják. Az árak a műszaki leírásban közölt műszaki tartalomra vonatkoznak, amelytől el lehet térni a Vevői többlet igények esetén. A Vevő tudomásul veszi, hogy az Eladó többlet- és pótmunkát csak külön írásbeli megrendelésre végez előre elfogadott ajánlat alapján.

A látványterv csak illusztráció, az épület tömegét, megjelenését szemlélteti.

Változtatásokkal és anyagkiválasztásokkal kapcsolatos tudnivalók:

Módosítási határidők:

A szerződéskötéskor átadott módosítási határidő vonatkozik minden olyan változtatásra – legyen az külső vagy belső - amely eltér a tervtől vagy a műszaki tartalomtól. A módosítások csak írásban érvényesek a Vevő által aláírva és a műszaki előkészítővel leegyeztetve. A határidő lejártá utáni változtatást nem áll módunkban elfogadni illetve teljesíteni. A kért változtatásról a műszaki előkészítő árajánlatot készít – legyen az elmaradó-, pótl- illetve többletmunka – melyet táblázat formájában kezel és e-mailben megküld a Vevő részére. A Vevőnek 5 naptári napon belül válasz e-mailben kell jelezniük, hogy igényt tartanak-e az adott módosításra.

A módosítások költségét a munkák megkezdése előtt ki kell egyenlíteni.

Az alaprajzi elrendezés – a főfalak és lépcső helyét kivéve- egyeztetett mértékben módosítható, abban az esetben, ha az eredeti tervek szerinti kialakítás még nem készült el. A változtatások az építés engedély módosításával nem járhatnak. A változtatás nem érintheti az épület külső megjelenését és szerkezeti rendszerét, nem jelenthet hátrányt sem a leendő tulajdonostársak, sem harmadik személy részére. A változtatás nem érintheti az épület megvalósításának ütemtervét, és az azzal kapcsolatos szerződéseket, megállapodásokat és jogokat.

Eladó a kért munkákra, illetve a speciálisnak tekintett anyagokra nem köteles ajánlatot adni, ez esetben Vevőnek saját hatáskörében kell megoldania, úgy hogy az a használatba vételi eljárást nem befolyásolhatja.

Burkolatok, szaniterek és szerelvények kiválasztása

A burkolatok és szaniterek anyagkiválasztás esetén kérjük a burkolatokat, illetve szanitereket a megadott határidőig kiválasztani, mivel ezek beszerzési ideje több hét is lehet. Amennyiben nem standard, illetve normál lapméretű (15x15-30x30 cm), hálós kötésű, egyszínű burkolatot kérnek, úgy kérjük egy rajzos burkolat-kiosztási terv elkészítését, melyet aláírva megküldenek részünkre. A megküldött burkolat-kiosztási terv alapján műszaki előkészítő kollégánk árajánlatot készít a burkolási felárat illetően.

A Vevő bármilyen kérését csak abban az esetben tudjuk figyelembe venni, amennyiben azt írásban jelzi.

A helyszínt előre egyeztetett időpontban lehet megtekinteni, amennyiben azt az építkezésen zajló munkafolyamatok lehetővé teszik.

Megjegyzés:

Az épületszerkezet az építést követő néhány évben konszolidálódik, ezért a falakon esetleg hajszálrepedések alakulhatnak ki. A jótállási időszakban a hajszálrepedéseket a Vevő saját költségén javíttatja.

A garancia kizárólag a birtokba adáskor megvalósult festésre vonatkozik. Beruházó felhívja a figyelmet arra, hogy a lakás átadása után, független kivitelezővel elvégzett átalakítás a garancia elvesztését jelenti az érintett területeken. A birtokba adást követő első év folyamán a lakás,

páramentesedése érdekében, folyamatos szellőztetést igényel. Ennek hiányában a falak bepenészesedhetnek, amelyek javítása nem képezik a garancia tárgyát. Az ablakon, falakon megjelenő vízpára a szellőztetés szükségességének a jele.

Lehetőség van a kiviteli munkák egy részének elhagyására, a műszaki tartalom csökkentésére (hidegburkolat, parketta, beltéri ajtók részleges elhagyása stb.), ennek feltételeiről és a lehetőségekről vásárlás előtt egyeztetés szükséges. Felhívjuk ügyfeleink figyelmét, hogy ha CSOK-ot szeretne igényelni, nem csökkentheti a lakás műszaki tartalmát, mert a jogszabályok szerint a CSOK csak az ingatlan 100%-os készültége esetén folyósítható.

Vevő tudomásul veszi, hogy a saját maga által beszerzett és a Kivitelező rendelkezésére beépítés céljára átadott anyagok felhasználását és/vagy beépítését Kivitelező megtagadhatja. Ilyen típusú anyagokra a Kivitelező garanciavállalása sem terjed ki.

Az épület homlokzatának és közös részeinek kialakítása teljes mértékben a Beruházó által elképzelt és az Építési hatósággal előzetesen egyeztetett terv szerint kerül kialakításra, erre változtatási kérelmet nem tudunk elfogadni. Közös résznek számítanak ebből a szempontból a lakások külső nyílászárói, a bejárati ajtók, kapuk.

A helyszínt előre egyeztetett időpontban lehet megtekinteni, amennyiben azt az építkezésen zajló munkafolyamatok lehetővé teszik. Vevő tudomásul veszi, hogy az építkezés fokozottan veszélyes munkaterület, és mint ilyen, az ottani tartózkodás, illetve mozgás kizárólag az Eladó képviselője, illetve megbízottja jelenlétében, kizárólag előre egyeztetett időpontban lehetséges. Vevő tudomásul veszi továbbá, hogy az említett körülmény befolyásolhatja a Vevői konzultációk időpontját, időtartamát és módját.

Amennyiben Vevő saját hatáskörében kíván elvégeztetni bizonyos munkafázisokat, úgy köteles az Eladó által meghatározott határidőket és feltételeket betartania. A határidők és feltételek be nem tartása esetén Eladó jogosult az eredeti tervek, illetve műszaki leírás szerint folytatni a kivitelezést. Vevő köteles a kopó, mozgó alkatrészeket tartalmazó berendezéseket és egyéb gépészeti-elektromos berendezéseket félévente szemrevételezéssel és évente szakember bevonásával rendszeresen ellenőrizni és karbantartani. A rendszeres karbantartás elmulasztásából származó meghibásodások vagy a meghibásodásokra visszavezethető egyéb károk költsége minden esetben Vevőt terheli.

Minden esetben az értékesítő kolléga által adott tájékoztatás (általános és műszaki paraméterek) az irányadó, máshonnan kapott információk nem vehetők figyelembe.

A jelen műszaki tartalom változtatásának jogát a szerződés aláírásáig fenntartjuk.

Megjegyzések:

- 1. Az értékesítési dokumentációban megnevezett anyagok és szerkezetek változtatásának jogát fenntartjuk a minőség megtartása mellett!***

2. *Az épület használatba vétele/rendeltetésszerű használata a közművekre való végleges rákötésekkel lesz biztosított. A közműszolgáltatások átfutási ideje Értékesítő hatáskörén kívül esik. Ennek elindítására kötelezettséget vállalunk, de a szolgáltatás megkezdésének végső időpontjára nincs befolyásunk.*

Budaörs, 2020.06.04.