



2 lakásos lakóépület értékesítési dokumentáció

Építés helye: 2051 Biatorbágy, Sándor u. 5.
hrsz.: 427

Építtető: Hexaline Kft.
2244 Úri, Szél utca 13/a.

Kivitelező: Konstart Kft.
2040 Budaörs, Tavasz u. 45/2.

Generáltervező: Archiko 22 Szolgáltató Bt.
5200 Törökszentmiklós, Petőfi út 42/1.

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

A telek adatai:

Hrsz.:	427
A telek területe:	905 m ²
Építési övezeti besorolása:	Lk-2 (kisvárosias lakóterület)
Beépítési mód:	oldalhatáron álló
Beépítettség max.:	35 %
Zöldfelület min.:	30 %

A beruházás során 2 lakóegység, 2 dupla gépkocsi fedett parkoló, lakásonkénti tárolók kerül kialakításra, melyek 2022 évvégén kerülnek átadásra. Illetve a 2-es lakáshoz tartozik egy meglévő boros pince.

A lakóegységek kizárólagos használata, az ingatlanra vonatkozó ügyvéd által készített és hitelesített használati megállapodás, valamint a hozzátartozó megosztási vázrajz szerinti szerződésben kerültek meghatározásra.

1-es lakáshoz tartozó részek:

- fedetlen gépkocsi beálló – 35,31 m²
- fedett gépkocsi beálló – 26,00 m²
- tároló 1 – 4,40 m²
- kertrész – 75,32 m²
- terasz – 20,87 m²
- lakótér nettó terület – 124,29 m² (tetőtérben az 1,90 m magasság feletti terület)
- 1,90 m magasság alatti terület - 4,72 m²
- lakótér összesen nettó (lépcsőtér egyszer számolva, válaszfalak nélkül) - 129,01 m²

2-es lakáshoz tartozó részek:

- fedett gépkocsi beálló – 25,48 m²
- tároló 2 – 4,45 m²
- tároló 3 – 9,46 m²
- kertrész - 85,08 m²
- fás, zöldterület - 284,80 m² (meredek kertrész)
- boros pince – 8,49 m²
- terasz – 17,74 m²
- pince terasz – 13,00 m²
- lakótér nettó terület – 123,78 m² (tetőtérben az 1,90 m magasság feletti terület)
- 1,90 m magasság alatti terület - 4,72 m²

- lakótér összesen nettó (lépcsőtér egyszer számolva, válaszfalak nélkül) - 128,50 m²

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

A tervezett lakó épületek alapincézetlen, földszint+tetőtér kialakításúak a hozzájuk tartozó gépkocsi tároló földszint+beépítetlen padlástérrel készül.

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 fő illetve al-mérőkkel rendelkeznek.

A villanyórák az közös tulajdoni részen a kerítés falon kerülnek elhelyezésre. mindkét lakás rendelkezik Nappali, és „H” tarifás, kedvezményes mérővel.

A vízóraakna a közös tulajdoni részen, a gépkocsi bejárónál kerül kialakításra, ahol helyet kap az ingatlan fő mérője. A lakások vízfogyasztásának mérése, saját, a lakásban elhelyezett al-mérőkkel lesz kialakítva.

A gépkocsi behajtás távirányítású kapun keresztül történik. A személyi bejáróknak külön kapu készül. Az utcáról az épület személyi bejáratáig, illetve a beállókig szilárd burkolat vezet. A külső területek (gépkocsi behajtó, személyi bejáró, közlekedő) 6-8 cm vtg. térkő burkolattal készül, szürke színben.

Homlokzata jellemzően törtfehér színű vakolt felületű, helyenként mészkőbetétekkel, kívül arany tölgy, belül fehér színű műanyag nyílászárókkal, francia erkély pálcás acél korláttal készül.

Épület tervezett szerkezetei, technológiai:

Merevítő rendszer:

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

Alapozás

A lakóépület alapozása talajmechanika alapján, 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 Porotherm 30 cm, vázkerémia falazott szerkezetek, habarcsba rakva. A nyílások áthidalása monolit és előre gyártott Porotherm vagy azzal egyenértékű áthidaló gerendákkal készül.

Teherhordó szerkezet:

A közbensőfödém 22 cm monolit vasbetonból készül a statikai kiviteli tervek szerinti vasalással valamint a statikus által megjelölt minőségű betonból. A lépcső monolit vasbeton szerkezetből készül. A záró födém fa szerkezettel készül gipszkarton borítással.

Tetőszerkezet és héjazat:

45°-os hajlásszögű sátoertető készül, Tondach Nativa téglavörös cserépfedéssel. A lakásoknál 1-1 kisebb előtető is kialakításra kerül, szürke, lejtésbe rakott kerámia vagy gress burkolattal, alu, cseppentő élvédővel. Az oromfalak falazott szerkezetből készülnek vasbeton koszorúval.

Vízszigetelések:

A talajon fekvő padló 1 rtg. bitumenes vastaglemezzel szigetelt. A vízszigetelés alsó rétege alá 1 rtg.-ben kellősités kerül felvitelre. A homlokzat lábadatainak csapóeső elleni védelme 1 rtg. bitumenes vastaglemez vízszigeteléssel biztosított, min.30 cm-rel a terepcsatlakozás fölé vezetve.

Vízelveztés:

Az esővíz elvezetése külső vízelveztéssel történik, függőeresz kialakításával, meglévő utcai csatornába vezetve. A bádogos munkák színes alumínium lemezből kerülnek kialakításra. Az oromfalon kétvízorros fémlemez fedés készül.

Hőszigetelések:

A talajon fekvő padlón 17 cm, a közbenső födémen pedig, 7 cm vastag úsztatóréteg készül. A homlokzatra 16 cm vastagságban EPS-80 polisztirol hőszigetelés kerül. A lábati hőszigetelés 14 cm vastagságban kerül kialakításra XPS hőszigetelő lemezzel. A magastető hőszigetelése 25 cm kőzetgyapot hőszigeteléssel készül. A vízszintes síkon (zárófödemen) 25 cm kőzetgyapot hőszigetelés kerül elhelyezésre.

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 kád, illetve zuhanyzó körül 180-200 cm magasságig szigetelve.

Válaszfalak és felületképzés:

A földszinti és emeleti válaszfalak Porotherm 10 N+F, nűtféderes kerámia anyagú válaszfallapokból kétoldali vakolattal készülnek.

A falfelületek glettelést és fehér alapfestést kapnak Q2-es kivitelben, 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. Festés munkadíj felára gyárilag, vagy színekártya alapján színezett festékekkel nettó 2000.-Ft/m². Színhatárképzés felára nettó 1500.- Ft/fm. Ez esetben festéket Vevő biztosítja a megadott határidőre.

Mennyezet:

A földszint feletti vasbeton födémen kozmetikázás és glettelés után diszperziós festés készül fehér színben, Q2-es kivitelben. A földszinti fürdőszobában álmennyezet készül, 1 rtg, 12,5 mm vtg. normál gipszkartonlemezzel. A tetőtérben a vízszintes és ferde síkon gipszkarton álmennyezet készül 2x12,5 mm vtg. tűzgátló, vizes helyiségekben impregnált kivitelben.

Burkolatok:

Hidegburkolat:

Hidegburkolat készül az előszobában és vizes helyiségekben.

Burkolat: bruttó (27% Áfa) 6000.- Ft-ig választható kerámia, 15x15-30x30 cm-es lapméretig, hálóban rakva, 2-8 mm fuga szélességgel, saját anyagából vágott 10 cm magas lábazattal, fehér vagy szürke műanyag élvédővel. A földszinti fürdőszobában a burkolási magasság a zuhany körül 210 cm magasságig, egyéb helyeken 120 cm magasságig van számolva. Az emeleti fürdőszobában a burkolási magasság egységesen 120 cm magasságig van számolva.

Eltérő magasságok, lapméretek, díszítőelemek illetve eltérő rakási minta esetén felárat számolunk fel (középdékor, bordűr, diagonál, nagyméretű lapok lerakása, egyedi burkolás, design fuga, stb.). A csempék, járólapok, és egyéb burkolatok esetén sem méretpontosságra, sem kopásállóságra és egyéb paraméterekre reklamációt nem áll módunkban elfogadni. 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 kialakításban.

Melegburkolat:

Melegburkolat készül a nappali-konyha-étkezőben, emeleti közlekedőkben és a szobákban. Laminált parketta burkolat bruttó (27% Áfa) 6000.- Ft-ig választható úsztatott kivitelben, hozzátartozó alátétfóliával és szegélyléccel. Az eltérő burkolatok, illetve a helyiségek között öntapadós, alu burkolatváltó sín kerül elhelyezésre.

A melegburkolatot a szerződéskötéstől számított 14 napon belüli 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.

Lépcső:

Monolit vasbeton szerkezetű, mely hideg-, laminált- vagy szőnyeg burkolattal készülhet, a fentebb megadott paraméterek és árak alapján.

Terasz, külső burkolat:

A teraszon, illetve gépkocsi beállón 6 cm vastag szürke térburkolat készül száraztechnológiával, natúr szürke színben. A térkő esetében az esetlegesen előforduló úgynevezett mész- vagy sókivirágzás, színeltérés nem képezheti minőségi kifogás alapját. Az épület körül és járdákon, kavicsba ágyazott tipegő kerül kialakításra.

Nyílászárók:

Homlokzati nyílászárók és bejárati ajtó:

Többkamrás műanyag profil, 3rtg üvegezéssel, kívül arany tölgy fóliával, belső oldalán fehér színben; kívül-belül mészke parkánnyal. A parkányok nem teherhordóak. A nyílászárók feletti részen utólag felszerelhető redőny hely (tok toldóval, illetve az áthidaló lépcsőzetes elhelyezésével) lett kialakítva külső tokos redőnynek. Az árnyékolók kiválasztása, beszerzése, illetve költsége az új tulajdonos feladata az elektromos kiállások előkészítésre kerültek, távirányítóval való működtetéshez.

A nappali teraszajtó bukó-toló, a dolgozószobai teraszajtó és az erkélyajtó nyíló kivitelben készül.

Belső nyílászárók:

Papírrács szerkezetű, CPL felületű ajtólapok, teli kivitelben. Kilincs típusa: Maestro Thema Pro rozsdamentes acél kivitelben, BB rozettával. Emelti gardróbban szabad falnyílás készül.

Homlokzati anyagok:

Az épület külső falai jellemzően törtfehér színű vakolt felületek (1,5 mm-es kapart vagy dörzsölt kivitelben), a lábazati részeken, sóskúti mészkövet használunk, felületi impregnálással. (az impregnálás 2-3 évente karbantartás céljából ajánlott)

Korlátok:

A belső lépcsőkapaszkodó acélrúddal készül a lépcsőtől mennyezetig elhelyezett acél pálcás design falra erősítve. Az emeleten 100 cm magas parapetfal készül a lépcsőmentén.

Kerítés és terep:

A baloldali szomszédos telek felől a járda terepszintjét követő beton lábazat készül natúr kivitelben, festés és fedlap nélkül mázolt zártszelvény oszlopokkal 180 cm magas fa kerítésbetétekkel.

Az utcafronti kerítés esetében fehér, illetve szürke zártszelvény keretre, függőlegesen rögzített fehérre mázolt, illetve natúr kivitelben fa lécek kerülnek elhelyezésre. A területhasználati egységek elválasztására műszaki szükségességből támfal-lábazat készül zsalukőből. A terep lépcsőzetes platók soraként alakul ki a kedvezőbb használhatóság miatt.

Kert:

A vételár durva tereprendezést tartalmaz. Öntözőrendszer, illetve előkészítése nem szerepel az árban, valamint a termőföld terítése sem része a kivitelezésnek. Egyéb növények, cserjék, bokrok, virágok telepítése új tulajdonos feladata.

Amit a kivitelezés nem tartalmaz a teljesség igénye nélkül:

- beépített bútorok, bútorasztalos munkák
- konyhabútor
- beépített gépek
- belsőépítészeti egyedi kialakítások
- karnisok
- pipere tartozékok
- redőnyök, zsaluziák, szúnyogháló
- árnyékolók
- lámpák és azok felszerelése
- strukturált (UTP) és a koax hálózati kábelek krimpelése és dugózása
- 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, külső terep csak tájékoztató jellegűek, illusztrációk
- nem tartalmazza a háztartási gépek beszerzését és bekötését.

3. Gépészet:

Hidegvíz hálózat:

A kertben egy darab kerti csap kerül kiépítésre, a belső vízhálózatról leágaztatva. Ennek a későbbi fagytalánítására fokozottan ügyelni kell, ez az új tulajdonos feladata. Amennyiben Vevőnek szükséges, a locsoló vízmérő telepítése, engedélyeztetése új tulajdonos feladata.

Használati melegvíz hálózat:

A házban belül - a WC-ék, mosó- és mosogatógép kivételével - minden berendezési tárgyhoz kiépül a használati melegvíz vezeték. A használati melegvíz előállítására lakásonként történik, levegős hőszivattyúval, a beépített 180 literes melegvíz tartállyal. A lakások vízmérői a lakásban lesznek elhelyezve.

Szennyvízhálózat:

A telken van szennyvíz bekötési lehetőség, így az épületben keletkező szennyvizet a közcsatornába vezetjük, csatlakozva a meglévő szennyvízvezetékhez. Minden vizes berendezési tárgy büzelzáró szifon közbeiktatásával csatlakozik a csatornahálózatra tokos gumigyűrűs toldásokkal. Az emeleti fürdőben kerül kialakításra a mosógép víz- és szennyvíz oldali bekötése szabványos szifon csatlakoztatásával. A légbeszívó, az emeleti Wc mellett lesz kiépítve. Szárítógépnek külön kivezetés nem készül, áramcsatlakozási lehetőséget biztosítunk.

Szaniterek:

A gépészeti alapszerelés kiállításaihoz az alábbiakban felsorolt termékeket vettük alapul:

- Wc:** A fürdőben Grohe Rapid SL wc tartály kerül elhelyezésre Alföldi Saval 2.0 mélyöblítésű, fali wc-vel, Grohe Skate Air alpesi fehér nyomógommbal.
- Mosdók:** Falra szerelt kivitelűek. A fürdőben Ikea Tvällen 64x43 cm méretű mosdó kerül elhelyezésre, szekrény nélkül. Szekrény külön megvásárolható hozzá, az Ikea áruházakban, a bútor összerakását külön díjazás ellenében tudjuk vállalni.
A konyhai mosogatót és csaptelepet a vételár nem tartalmazza.
- Fürdőkádb:** Besco Modern, akril kivitelű, 170x70 cm
- Zuhany:** Roltechnik Lega Line LLS 90x90 cm-es szögletes zuhanykabin zuhanytálcával
- Csaptelepek:** kerámiabetétes, egykaros Mofém Junior Evo típusú, krómozott kivitelű, billenőkaros csaptelepek, illetve kádtöltő zuhanyszettel, zuhany estében Mofém Junior Evo egykaros csaptelep zuhanyszettel

Vevő feladata a pipere tárgyak felszerelése, valamint a konyhai- és fürdőszobai háztartási gépek beszerelése és beüzemelése. Amennyiben szükséges, cégünk nettó 8.000.-Ft/fő/óra óradíjas

elszámolás alapján tudunk felszereléseket vállalni, mint például (karnisok, piperetárgyak, bútorok). Az ehhez szükséges segédanyagok, rögzítők és szállítások külön elszámolás tárgyát képezik.

Központi fűtés:

A hőellátás lakásonként különálló levegő-víz hőszivattyús rendszerrel történik. A fűtési rendszer éves karbantartást igényel, amelynek elmulasztása a gép meghibásodásához, illetve a garancia elvesztéséhez vezethet. 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 fűtési rendszer szobánkénti digitális szobatermosztáttal vezérelhető. A felületfűtési rendszerek vezérlését NGBS automatika végzi.

A hőszivattyús rendszerrel való hűtés mennyezet hűtéssel megoldott mely tartalmazza a nappali-konyha-étkező, az emeleti szobák mennyezeten kialakított hűtését-fűtését.

Hőszivattyú típusa: Panasonic KIT-AXC09HE5 levegő-víz hőszivattyú beépített HMV tárolóval, 9kW. A téli nyári üzemmód átállása automatikusan történik a mestertermosztát és a hőszivattyú segítségével.

A gépészeti berendezések és kiegészítők eltakarását a kivitelezés nem tartalmazza. Törülközőszárítós radiátor: fszt: Concept 600x880 mm emelet: Concept 500x1000mm elektromos patronnal ellátva, egyenes kivitelben, fehér színben.

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 pvc csőcsonkkal 230 cm magasságban

Szellőzés zárt vizes helyiségben időzítőes elszívó ventilátorral megoldott a lámpakapcsolóra kötve, mely a földszinti fürdőnél a homlokzatra kerül kivezetésre, az emeleti fürdőben természetes szellőztetéssel megoldott.

4. Elektromos leírás

Energiaellátás:

Az épület villamos felszereltsége: villamos üzemű főző-sütő készülék, mosógép, mosogatógép, általános világítási és elektronikai hálózat, valamint épületgépészeti fogyasztók. Lakásonként külön nappali áram (1x32A) 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. Az elektromos szerelés nem tartalmazza a világító testeket és azok felszerelését, a különböző központok /telefon, riasztó, stb./ költségét, egyéb elektromos berendezések pl. távnyitó berendezés költségét. A redőnyök motorizálásának áramellátása

szintenként egy körön kismegszakítóval védve elkészült, kapcsoló kiállásokat nem készültek, vezérlését távirányítós technológiával a későbbiekben megoldható, mely a Vevő feladata.

Szerelvények:

Legrand Niloé típusú kapcsolók és dugaljok kerülnek felszerelésre, az alábbiak szerint:

Világítás (kapcsolók elhelyezési magassága 110 cm):

- helyiségenként 1 db mennyezeti lámpa kiállítás a hozzá tartozó kapcsolóval
- a konyhában pultvilágításnak 2 db kiállítás
- a fürdőszobában (195 cm magasságban) a mosdó feletti világításnak egy oldalfali lámpa kiállítás kerül kialakításra külön kapcsolással
- a teraszon 3 db mennyezeti lámpa kiállítás
- bejárati ajtónál és személyi kapunál 1 db lámpa kiállítás készül

Dugaljak (dugaljak elhelyezési magassága 30 cm):

- előszoba: 1 db dugalj
- nappali: 1 db szerelvénycsoport TV részére*, 2 db dugalj
- konyha/étkező: hűtő 1 db, mosogatógép 1 db, elszívó 1 db, sütő 1 db, mikró 1 db, pult feletti általános dugalj 3 db, kerámia főzőlap csatlakozás kiépítése
- fürdő: 1db dugalj mosógépnek, 1 db dugalj törülközőszárítós radiátornak, tükör mellett 2db dugalj
- szobánként: 1 db szerelvénycsoport TV részére*, 1 db dugalj
- teraszon: 1 db dugalj
- emeleti közlekedő: 1db dugalj

Redőnyök:

- direkt áramú kiállítás készül a redőnymotoroknak

Kapu:

- A gépkocsi behajtónál elektromos nyitású tolókapu készül motoros kivitelben, két darab távirányítóval.
- A személyi bejárók kapuja mágneszárral ellátott.
- A kaputelefon kerítésre vagy utcai homlokzatra szerelt.

***szerelvény csoport TV részére: 2 db 2P+F dugaszoló aljzat, 1 db RJ45 és 1 db koax csatlakozóval (ennek elhelyezési magassága a nappaliban 120 cm)**

Vevő által kért minden további elektromos kiállítás (vagy áthelyezés) készítése, horonyvéséssel, védőcsövezéssel és kábelezéssel, meglévő rendszerre való rácsatlakozással, melynek ára: anyag (szerelvény, kerettel együtt): nettó 2.300 Ft/kiállítás, munkadíj: nettó 7.500 Ft/kiállítás. Sorolt kiállítás esetén anyag: nettó 1.500 Ft/kiállítás, munkadíj: nettó 6.000 Ft/kiállítás.

Lámpatesteket az új tulajdonos biztosítja, felszerelésük Vevő feladata.

Amennyiben Vevő igényli a lámpák felszerelését, az előre összeszerelt lámpák esetében nettó 6.000 Ft/db áron történik, egyedi lámpák, design lámpák esetében külön megállapodás alapján; a Led szalag elhelyezése nettó 1.650 Ft/m, a trafo kiépítése nettó 4.200 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 kerül elhelyezésre a földszinten. Az UTP és a koax (TV) kábelek végpontjainak kialakítása Vevő (IT) feladata. A lakásokban a Vodafone Magyarország Zrt. szolgáltatásai érhetőek el.

Riasztó:

A vételár a riasztó rendszer kábelezését tartalmazza, azonban a beüzemelése, a riasztóegység és kiegészítői beszerzése Vevő feladata.

Riasztó rendszer kábelezése az alábbiak szerint készül:

- bejárati ajtónál 1 db nyitásérzékelő
- bejárati ajtó mellé 1 db kezelő konzol kiállítás
- homlokzatra 1 db sziréna kiállítás
- nappali-étkező, dolgozó, hálósobákban és emelti közlekedőben 1-1 db mozgásérzékelő kiállítás

Érintésvédelem és villámvédelem:

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

5. 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 anyag kiválasztásokkal 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 lejárt utáni változtatást nem áll módunkban elfogadni illetve teljesíteni. A kért változtatásról a műszaki előkészítő árajánlatot készít – legyen az elmaradó-, pót- illetve többletmunka – melyet táblázat formájában kezel és e-mailben megküld a Vevő részére. A Vevőnek 3 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 és a véghatáridőt nem veszélyezteti.

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 lapmértű (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 bárminemű kérését csak abban az esetben tudjuk figyelembe venni, amennyiben azt írásban jelzi.

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, páramentesítésük érdekében, folyamatos szellőztetést igényelnek. 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 ügyfeink figyelmét, hogy ha CSOK-ot szeretne igényelni, nem csökkentheti a lakás műszaki tartalmát, mert a jogszabályok szerint a CSOK csak az ingatlan 100%-os készültsége 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, tervtanáccsal 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, a teraszburkolatok, az erkélykorlátok, kapuk, kukatárolók.

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. A Vevő által a kivitelezés ideje alatt az építési munkaterületre szállított/küldött bútorokat, belső árnyékolókat (függöny, relaxa), karnisokat, piperetárgyakat, stb. nem áll módunkban átvenni és a helyszínen tárolni, az ebből keletkezett hulladék csomagolóanyagokat, kartonokat elszállítani. Ezek kiszállítására a birtokbaadást követően van lehetőség, a keletkező hulladék elszállítása Vevő feladata.

Vevő köteles a kopó, mozgó alkatrészeket tartalmazó berendezéseket és egyéb gépészeti-elektromos berendezéseket fél évente 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 épületbe a közművek már bekötésre kerültek.***

Budaörs, 2022.08.16.