

FÜRDŐ 7 Projekt Adatok

Cím: 2030 Érd (Érdliget), Fürdő utca 7 szám; Helyrajzi szám: 11923/2

Építető/Beruházó: NN MŰVEK Kft.1028 Bp. Len utca 16/1221 Bp. Zsoldos f. 1/B ; T:+36302413799,+36302413798

Épület megnevezése: Pince+fszt+2 emeletes 11(9+2 db kétgenerációs) lakásos társasház+25 férőhelyes teremgarázs

Épület energetikai besorolása: **AA+ kiemelkedően nagy energiahatékonyságú** kimagasló hőszigetelő értékű hőszigeteléssel ellátott hőszigetelő falazatok, 3 rtg.-ű üvegezéssel készült hőszigetelő külső nyílászárók, H árammal működő hőszivattyús hűtés-fűtés-melegvízkészítés, önálló mérőórák, külön locsolóvízmérés.

A lakásokhoz minimum 1 db teremgarázs parkolóhely megvásárlása kötelező.

Általános Műszaki leírás

Érdliget legszebb részén a néhány évvel ezelőtt kialakított Érdliget pihenő és szabadidő park közvetlen szomszédságában a Balatoni úttól 150 méterre található területen létesül a PINCE (25 férőhelyes teremgarázs)+ FSZT (4 db kertkapcsolatos lakás) + 1.EM. (4 db erkélyes lakás) +2.EM. (3 db tetőteraszos lakás) szintekből álló társasház. A fszt.-en található lakásokhoz kizárólagos használatú saját kertrész, az 1. emeleti lakásokhoz teraszok/erkélyek, a 2. emeli penthouse lakásokhoz nagyméretű tetőteraszok kapcsolódnak. Az épületben (fszt.:1 db. 1.em: 1 db) két darab kétgenerációs lakás található, amelyek mindegyike 2-2 teljes felszereltségű lakást tartalmaz. Az épület alagsorában egy 25 állásos (állásokként albetétesített) teremgarázs és egy közösségi kerékpár tároló kap helyet. Az épület emeleti szintjeiről körpanoráma nyílik a környező dombokra.

A fszt.-i lakásokhoz közös tulajdonú, de kizárólagos használatú kertrészek tartoznak. A Fsz.-i lakásokhoz tartozó kertrészek kizárólagos használati joggal lesznek (végérvényesen) a lakásokhoz hozzárendelve. A kizárólagos használati jogú (közös tulajdonú) kertekre vonatkozó egyéb szabályok és tudnivalók a Társasház Alapító Okiratában és SZMSZ-ében lesznek szabályozva.

A fejlesztési terület Érd-Diósd-Budapest hármaskörvonalánál fekszik a 7-es főúttól 2 perc gyalog- és az Érdliget Elővárosi Vasútállomástól 6 perc gyalog távolságra. A terület jó fekvésének köszönhetően a létesülő épület mind gépkocsival mind pedig gyalogosan könnyen és gyorsan megközelíthető. A létesülő épülettől 15 perc gyaloglással lehet elérni az érdeklődők által nagyon kedvelt multifunkcionális Érdi Zárportározó Szabadidő park több hektáros területét. Hamarosan megkezdődik a létesülő épülettől 1 perc sétára a Fürdő utca és a 7-es főút kereszteződésében egy új Lidl bevásárló központ építése, amely a mindennapi bevásárlást fogja megkönnyíteni.

Az épület a közterületről a gyalogos (térkővel burkolt) bejáraton és a gépkocsi (térekkel burkolt fűtetlen) bejáraton keresztül is könnyedén akadálymentesen megközelíthető. Az épületen belüli közlekedést a belső lépcsőház és az akadálymentes lift teszi lehetővé. Az épület megközelítése a kapuzattal (kódolóval, lakásból és távolról is nyitható) rendelkező kapuépítményen keresztül a gyalogbejáraton történik. Az épület külső zárható kapuján (kódolóval, lakásból és távolról is nyitható) belépve jutunk el az épület lobbyjába.

Az épület egyedi külső megjelenéséről a látványképek mellett az Érdi Főépítész Településképi véleményezésébe leírt következőkben idézett dicséréte mindent elárul:....” igyekszik megoldani a kubisztikus, de festői, mind horizontális, mind vertikális értelemben tagolt tervezett épület.....talán stílusteremtő jelente, de a tervezett épület Moshe Safdie montreáli, kashbah rendszerű lakóépületét idéző tördeltsége/tagoltsága igyekszik a lehetetlen küldetésnek megfelelni”.

Az épületen belül a szintek közötti közlekedésre monolit vasbeton szerkezetű kerámiával burkolt oldalfalra szerelt kapaszkodóval ellátott belső lépcső és a lépcső orsóterében elhelyezett lift szolgál.

Az épület pince szintjén a terepszint alá –a közút felől szekcionált kapuval ellátott- teremgarázs létesül. A teremgarázsban 25 db különböző méretű, külön megvásárolható parkolóhely és közös bicikli tárolóhely kerül kialakításra. A parkolóhelyek a megvásárlás sorrendjében a lakói igényeket figyelembe véve kerülnek külön-külön albetét szám alá **és azok alapján külön (a későbbiekben önállóan is értékesíthető) tulajdonba**. A lakásokhoz kötelezően tartozó 1 db parkolóhely pontos helyét technikai okok miatt Beruházó/Eladó az összes lakói igény ismeretében később határozza meg. Amennyiben a lakáshoz minimum 2 db parkolóhely kerül megvásárlásra Beruházó a meglévő dupla parkolóhelyeket alapul véve már a szerződéskötéskor felajánlja azok pontos elhelyezkedését, amelyből Vevő igény szerint választhat. A külön tulajdonba kerülő parkolóhelyekhez egyedileg 230 voltos elektromos végpont kerül kiépítésre.

Az épület lakószintjein az alábbi méretű és felszereltségű lakások kerülnek kialakításra:

- F.01 lakás 78,61 m²; terasz: 9,02 m²; kert: 27,97
- F.02 lakás 164,3 m²; terasz: 24,54 m²; kert: 168,36; kétgenerációs (dupla) lakás
- F.03 lakás 82,41 m²; terasz: 16,18 m²; kert: 162,36

- F.04 lakás 93,65 m²; terasz: 10,06 m²; kert: 124,85
- I.05 lakás 87,18 m²; terasz: 12,64 m²
- I.06 lakás 164,28 m²; Erkély: 20,27 m²; kétgenerációs (dupla) lakás
- I.07 lakás 82,52 m²; erkély: 7,74 m²
- I.08 lakás 81,79 m²; terasz: 13,78m²
- II.09 lakás 89,84 m²; terasz: 86,69 m²
- II.10 lakás 89,84 m²; terasz: 27,57 m²
- II.11 lakás 92,59 m²; terasz: 97,56 m²

A lakások mindegyike rendelkezik: nappali-étkező-konyha, közlekedők, 1-2db fürdőszoba/WC., 2-3 db hálószoba valamint tároló vagy gardrób helyiséggel, illetve a lakások elhelyezkedéstől és alaprajzi kialakítástól függően kerettel/terasszal/erkéllyel.

A lakások belső kialakításánál és a nyílászárók elhelyezésénél mindenhol alapkövetelményként lett figyelembe véve, hogy a lehető legtöbb tárolóhely alakuljon ki és a lehető legtöbb beépített szekrény legyen kialakítható. A külső nyílászárók tervezésénél a hőszigetelési előírások (3 rétegű üvegezés) maximális kielégítése, a lehető legtöbb fény beengedésére szolgáló maximális felület biztosítása és a körpanoráma minden helyiségből történő élvezhetősége volt a meghatározó.

A telken adottságaiból fakadóan az épület körüli eltérő terepmagasságok áthidalására változó szerkezetű megtámasztó műtárgyak készülnek. Ezek a Beruházó választása és műszaki szükségesség szerint lehetnek: földrészű, gabion-kosár, natúr megjelenésű zsalukő falazat, vasbeton, növénykosaras, gyeprácskőves vagy egyéb,

A különböző lejtésben készülő fűtetlen gyalogbejáró, lakásokhoz tartozó teraszok és gépkocsibejáró szürke vagy hasonló színű beton (tégla vagy hullám) térkövel/stabilizált kavicsráccsal/betonnal/gyeprácskővel kerülnek burkolásra a műszaki kivitelezhetőség és előírások figyelembe vételével.

Felhívjuk a figyelmet arra, hogy a lakások/épület végleges külső-belső kialakításnál, az egyes helyiségek, teraszok, kertek pontos alapterülete és műszaki tartalma a marketing és engedélyes dokumentációkban feltüntetettktől műszaki szükségességből minimálisan eltérhet.

Szerkezetek, anyagok, rétegrendek:

Teherhordó és elválasztó szerkezetek:

Az épület alapozása, tartószerkezeti (pillérek, gerendák, falak, födémelek, lépcsők) váza monolit vasbeton szerkezetű.

A külső-belső teherhordó és kitöltő fal-szerkezetek hagyományos 25 cm vastag hőszigetelő vázkerámia téglá, 20 cm vastag monolit vasbeton (lakószinteken, szinteken, teremgarázsban, tárolókban, gépészeti helyiségekben esetén natúr felülettel) vagy 20/25 cm vastag vasbeton-zsalukő (lakószinteken, teremgarázsban, tárolókban, gépészeti helyiségekben esetén natúr felülettel) szerkezetűek.

A belső nem teherhordó falazatok 10 cm vastag vázkerámia téglá (lakások belső, gépészeti és egyéb alárendelt helyiségek), 25 cm vastag Silka hanggátló mészhomoktégla (lakáselválasztó), monolit vasbeton vagy vasbeton-zsalukő szerkezetűek.

A külső falazatok: 25 cm vastag hőszigetelő vázkerámia falazóblokk, 25 cm monolit vasbeton, 25 cm vastag vasbeton-zsalukő. Az épület külső falszerkezeteinek külső felülete 13 cm-es (kimagasló hőszigetelő értékű Grafitos) dryvit rendszerű (a szükséges helyeken PIR vagy XPS hőszigeteléssel kiegészítve) kap az elvárt hőszigetelési érték (a kiemelkedően nagy energiahatékonyságú (AA+) minősítést kielégítve) maximális kielégítése érdekében; belső oldalon 1,5 cm vakolattal, gletteléssel, fehér diszperziós festéssel készülnek.

A lakáselválasztó falak: 25 cm vastag hanggátló mészhomok falazóelem vagy 20/25 cm vastag monolit vasbeton/vasbeton-zsalukő (többlet hanggátlási igény esetén egyedi árajánlat alapján plusz hangszigetelés is készíthető), szükség szerint két oldalon 1,5-1,5 cm vakolattal, gletteléssel, fehér diszperziós festéssel készülnek.

A válaszfalak: 10 cm vastag kerámia válaszfallapból két oldalon 1,5-1,5 cm vakolattal, gletteléssel, fehér diszperziós diszperziós festéssel készülnek.

Vízszigetelések:

Az épület talajjal érintkező falai 1 rtg. teljes felületen ragasztott bitumenes vastaglemez talajpára elleni szigetelést, a csapadékvíznek kitett részek 1 rtg. folytonosított PVC lemezszigetelést kapnak kiegészítő fóliabádogozással.

Hőszigetelések:

Pincefödém alsó hőszigetelése: 20 cm vastag kasírozott kőzetgyapot hőszigetelés

Zárófödém hőszigetelése: 16 cm vastag kimagasló hőszigetelő értékű PIR/20 cm kimagasló hőszigetelő értékű grafitos hőszigetelés

Külső falszerkezetek hőszigetelése: 13 cm-es (kimagasló hőszigetelő értékű Grafitos) dryvit rendszerű (a szükséges helyeken PIR vagy XPS hőszigeteléssel kiegészítve)

Hangszigetelések:

Vízszintes hangszigetelések: 2+2 cm kitöltő és lépéshangszigetelő lemez

Függőleges hangszigetelések: 25 cm hanggátló mészhomok falazóelem, 25/20 cm vasbeton fal. Meg kívánjuk jegyezni, hogy a mészhomok hanggátló téglá nűtféderes kialakítású ezért (a gyártó utasítása alapján is) az álló hézagok nem igényelnek habarcskitöltést. A hanggátló lakásválasztó falakba elektromos és gépészeti vezetékek, kötő-, szerelvény és elosztódobozok, kémények és egyéb szerelvények és vezetékek nem kerülnek besüllyesztésre.

Vevői külön igény alapján (amennyiben a lakásválasztó falra kerülnek az elektromos szerelvények, gépészeti elvezetések, gépészeti szerelvények, stb.) a kivitelezést, csövezést, szerelvény elhelyezést egy 5-10 cm vtg. előtétfalba készítjük el. Az előtétfalak kivitelezési költsége pótmunkaként Vevőt terheli. Erre a műszakim készülség függvényében előzetes írásbeli jelzés és megrendelés alapján van lehetőség.

Egyéb elválasztó/takaró szerkezetek:

Az műszaki szükségességből esetlegesen a falon kívüli gépészeti vagy elektromos vezetékek eltakarása műszakilag szükséges (az alaprajzok nem tartalmazzák) helyeken: vázszerkezetre rögzített 1 rtg. gipszkarton előtét burkolat, vagy ytong előtétfal, glettelés, fehér diszperziós festés.

Felületképzések (festés-mázolás):

Homlokzatok: 13 cm-es (kimagasló hőszigetelő értékű Grafitos) dryvit rendszerű (a szükséges helyeken PIR vagy XPS hőszigeteléssel kiegészítve) színezési terv szerinti vékonyvakolt felülettel és/vagy mészkő/kerámia (egyes helyeken kiegészítve) burkolattal.

Közösségi terek téglafalai: vakolt felületek glettelése és 2 rtg. fehér diszperziós festése.

Közösségi terek vasbeton felületei: vakolt vagy natúr festett felületek

Pince, teremgarázs, tárolók, gépészeti helyiségek, egyéb alárendelt helyiségek falai: natúr festetlen kivitelűek

Lakáson belüli falfelületek: vakolt felületek glettelése és 2 rtg. fehér diszperziós festése. Vevői igény esetén a még el nem készült lakáson belüli falak színe és anyaga felár ellenében változtatható. A színezett vagy tapétázott falak (glettel, fehérre festett falaktól eltérő) esetén a jótállási és garanciális kötelezettség az alap műszaki tartalomtól eltérő kivitelezésre nem terjed ki.

Közösségi terek mennyezetei: vasbeton felületek glettelése és 2 rtg. fehér diszperziós festése.

Pince, teremgarázs, tárolók, gépészeti helyiségek, egyéb alárendelt helyiségek mennyezetei: natúr festetlen kivitelűek

Lakáson belüli mennyezetek: vasbeton felületek glettelése és 2 rtg. fehér diszperziós festése.

Acél és egyéb fém felületek: színezési terv szerinti alap-közbenső-fedő mázolás

Faszerkezetek (amennyiben készül): színezési terv szerinti lazúrfestés

Felületképzések (hideg-meleg burkolás):

Közösségi terek (előterek, folyosók, lépcsőház):

Beruházó által az épület külső/belső egységes megjelenése érdekében kiválasztott greslap/mázaskerámia burkolat

Gépészeti/technológiai helyiségek, tárolók, egyéb alárendelt helyiségek: cementsimítás

Teremgarázs és pince alárendelt helyiségek:

Térköburkolat külső térben is alkalmazott fektetési móddal vagy natúr simított betonfelület.

Lakások belső terei:

Nappali-konyha-étkező-előtér, lakószobák, közlekedő és tároló/gardrób padlóburkolat, világos laminált (max.1 cm vtg.) lamináltparketta (hagyományos rakási módban) a hozzá tartozó 3-4 cm-es normál hagyományos ragasztott lamináltparketta szegélyléccel. Beruházó lakköntött pórszort, dukkózott vagy bármilyen egyedi szegélylécek beépítését nem vállalja.

A fürdő-WC-zuhany padló- és falburkolat (fürdő esetén fröccsenővízzel közvetlenül érintett falfelületek és vizes berendezéssel közvetlenül érintett falfelületek 2 m-ig, WC helyiségben wc tartály magasságig 'U' alakban) max. 8 mm vastag választott vagy Vevő által biztosított I. osztályú mázas kerámia lapburkolat.

Gépészeti szerkezetekkel/berendezésekkel/szerelvényekkel sűrűn szerelt falon (ha van ilyen) nem készül hidegburkolat.

A lakásokon kívüli helyiségek, külső-belső területek, teraszok, erkélyek, lépcsők, stb. burkolatai Beruházó által műszaki adottságok függvényében külön-külön egységesített, ezért azok egyedi igény alapján nem módosíthatók.

Választott vagy Vevő által biztosított kerámia anyag:

Kerámia burkolatoknál az alap műszaki tartalom min 15 cm x 15 cm – max. 30 cm x 30 cm közötti mérettel rendelkező mázas (nem: kőporcelán, gres, kő, kompozit, stb.) kerámia lapok egyszerű hálós vagy eltolt-hálós rakásban történő fektetését tartalmazza. Az ettől eltérő rakásmódú, minőségű vagy keménységű burkolólapok rakása és a szükséges segédanyaga feláras. Beruházó csak I.osztályú minőségű kerámialapokkal történő burkolást tudja I.osztályú minőségben vállalni. Hidegburkolati pozitív sarkok élvédői alapesetben fehér műanyag félköríves élvédők. A kerámia burkolatok lábazatai a padló saját anyagából 5-8 cm magassággal, a vágott élükkel lefelé fordítva, vagy egyedi megbeszélés alapján (többletköltség felszámításával) más módon is készülnek/készülhetnek.

Burkolatokkal kapcsolatos egyéb általános tudnivalók:

A kerámia vagy melegpadló burkolás, alap műszaki tartalomtól Vevő igénye alapján történő eltérő kialakítása esetén az elszámolása minden esetben a tényleges kivitelezéskor aktuális, piaci árak és díjak alapján történik, amely a korábbi árajánlatban vagy vállalásban szereplő tételektől eltérhet.

A padló- és falburkolóanyagok (hideg-meleg burkolóanyag, burkolati segéd- és kiegészítő anyagok, gyártó által előírt alátét- és lábazati anyagok, stb.) árát az alapár Bruttó 6000 Ft/m²-ig tartalmazza, amelyek típusára, színére, rakási módjára, stb., Eladó burkolóanyag beszerzése és a burkolási munkák megkezdése előtt Vevői igény esetén javaslatot tesz a többletköltségek elkerülése érdekében. Amennyiben a burkolóanyag(ka)t Vevő maga kívánja beszerezni/biztosítani (a Vevő által beszerzett anyagokra az anyag értékesítője, közvetítője, eladója kell vállalja a garanciát, azt Beruházó nem tudja átvállalni) úgy azok az alap műszaki tartalomban szereplő anyagokkal megegyező műszaki paraméterű anyagokra kiváltható. Vevő számára a burkolóanyagokra felhasználható bruttó keretösszeg: az értékesítési alaprajz nettó hasznos alapterületi helységmérétei * Brt. 6000- Ft./m². A melegburkolatról hidegburkolatokra történő váltás esetén mindenkor kalkulálni kell a lábazat kialakításának-, egyedi lapméretből-, lap anyagából- vagy rakásmódból adódó mennyiségi (rendelési káló)-, segédanyag-, rakási díj többletköltséggel. Az alapár 1 típusú melegpadló burkolat lerakását, vizes (fürdő-wc) helyiségeknél 1 típusú (fal-padló) kerámia és lakásonként 1 típusú fugával történő lerakását tartalmazza. Minden ettől eltérő egyedi Vevői igény a kivitelezés időpontjában aktuális piaci árak alapján kerül elszámolásra.

Általánosságban rögzíteni kívánjuk, hogy a lamináltlap burkolatú felületek nem alkalmasak cipővel vagy keménytalpú papuccsal történő használatra, illetve bővízes felmosóval történő feltörlésre-felmosásra, mert csökken az anyagok élettartama, felületük sérülhet, éllecek-lábazatok felületkezelése megkophat, illetve azok deformálódhatnak.

Itt kívánjuk megjegyezni, hogy Vevő által választott rideg vagy nem jó minőségű burkolólapok egyedi gyémántfúrásából, vágásából származó többletmunka vagy az esetlegesen adódó laptörés és/vagy bárminemű többletköltség Vevőt terheli.

Külső-belső Nyílászárók:

A külső nyílászárók (bukó/nyíló ,nyíló, bukó-toló és fix, (Emelő-toló szerkezetet az alap műszaki tartalom nem tartalmaz. Azt Vevő a projekt műszaki készültségének a függvényében előzetesen adott ár-becslés, megrendelés és a tényleges beszereléskor aktuális alvállalkozói ár megfizetése ellenében kérheti)) műanyag (Rehau gyártmányú vagy azzal egyenértékű hőszigetelt profilcsalád) szerkezetűek, hőszigetelő üvegezéssel (4/12Ar/4/12Ar/4), kívül fémlemez (Prefa, Lindab vagy hasonló lemez) párkánnyal, a belső oldalon fehér műanyag párkánnyal.

A lépcsőházi ajtó a homlokzati egyéb nyílászárókhoz hasonló kivitelű, műanyag kódtáblával/lakás kaputelefon készülékkal /GSM modullal(SIM kártya biztosítása Társasház feladata) vezérelt mágneszáras kivitelű bejárati ajtó.

Folyosói lakás bejárati ajtók több ponton záródó nem oldalvilágítós hang/tűz(T30) gátló biztonsági ajtók az Eladó által meghatározott színben.

Lakáson belüli ajtók alap színkínálatból választható utólag szerelt teli megjelenésű, papírrácsbetétes laminált faforgács lap ajtók (tok-ajtólap színben azonos, Borovi, vagy Eladó által preferált hasonló gyártótól). A belső ajtóktól eltérni csak előzetesen adott ár-becslés, megrendelés és a tényleges beszereléskor aktuális alvállalkozói ár megfizetése ellenében és az Eladó által preferált ajtógyártó meglévő kínálata alapján lehetséges. Eladó lakköntött pórszört, dukkózott, fehér fényes fóliás vagy más gyártó által gyártott ajtók beépítését nem vállalja.

A garázskapu egyedi gyártású, távirányítós szekcionált motorral szerelt felnyíló vagy billenő kapu, távirányítóval (lakásonként 1 db)/GSM modulal(SIM kártya biztosítása Társasház feladata) vezérelhető. Itt kívánjuk felhívni a figyelmet arra, hogy a nyílászárók és a kapuszerkezetek erre hivatott szakcéggel történő évenkénti (Vevő/Tulajdonos/Társasház általi) rendszeres felülvizsgálata és karbantartása alapja a hosszú, megbízható működésnek és a későbbi garanciális problémák érvényesíthetőségének.

Az utcai gyalogosbejáró kapu a kapuépítménybe szerelt, egyedi gyártású, alap- és fedőmázolt, mágneszárral ellátott, kódtáblával/lakás kaputelefon készülékkel/GSM modulal(SIM kártya biztosítása Társasház feladata) vezérelt mágneszáras kivitelű kapuzat kerül beépítésre.

A kapuépítmény személybejáró zárható kapuzattal szerelt, a kukatároló/vízóraakna az utca felé nem kap zárható kapuzatot.

A lakások homlokzati nyílászáróihoz az alap műszaki tartalom redőny előkészítést (vakolható redőnytok, 230 V betáp, kiépítés, fali nyomógomb) tartalmaz amely a későbbi kiegészítést követően okosotthon rendszeren keresztül is programozható vezérléssel bővíthető.

Gépészet és vízvezetések:

Minden lakáshoz saját hidegvízmérő, melegvízmérő- és hőmennyiségmérő óra kerül beépítésre. A mérőórák a rendszeres leolvasások és ellenőrzések megkönnyítésének érdekében az elhelyezhetőségi, a műszaki és fizikai paraméterek figyelembevételével a lakásoktól közel azonos távolságokra a folyosói (előreláthatólag a mennyezet alatt) közös területekre kerülnek kiépítésre. A lakások , fszt.-i kertek (1 db falicsap/lakás) és 2. emeleti teraszok (1 db falicsap/lakás) vízellátása 1 db közös fő-vízmérőn (aknában) keresztül történik. Az albetétek vízfogyasztása az albetétekhez tartozó almérők alapján kerül elszámolásra. A társasház valamely közös használatú területén az épület közös locsolóvízmérőjén (aknában, csatornadíj nélküli vízfogyasztás) keresztül ellátott locsolócsap kerül kialakításra, amely a közös területek karbantartását szolgálja. A fszt.-i kertekhez és a 2. emeleti teraszokhoz locsolóvíz hálózat (vezetékhalózat és mérő) kiépítése egyedi megrendelés alapján a műszaki készség és kialakíthatóság figyelembe vételével többletköltség megfizetése ellenében igényelhető. Itt kívánjuk felhívni a figyelmet arra, hogy az épület, a kertek és a teraszok locsolóvíz hálózatát (akár közös területhez tartozik, akár az albetéthez tartozik), minden évben a téli fagyos időszak beállta előtt vízteleníteni szükséges az elfagyások elkerülése érdekében.

A Fsz.-i kerttel rendelkező lakások és Tető szinti nagyméretű terasszal rendelkező lakások locsoláshoz használható vízzel történő ellátása a lakások vízhálózatából azok falán kiépített (minden fagyveszélyes időszak előtt kötelezően víztelenítendő) falicsappal történik. Vevői igény esetén csatornadíjmentes locsolóvízhálózat kiépítése/mérése egyedi ajánlat alapján opcióként rendelhető.

A fűtés és meleg víz előállítás a központi kazánházban elhelyezett (kétcsöves rendszerű) Panasonic/Samsung (vagy hasonló típusú) hőszivattyú készülékekkel történik. A meleg víz és fűtési előre menő víz előállítását levegő-víz HMV (60-65 °C) előnykapcsolással működő hőszivattyúk végzik. Az épület első emeletére 2 db 1000 literes 1 csőkiágos melegvíz tároló kerül beépítésre, amelyeket a lépcsőházi tetőre telepített kültéri egységekkel rendelkező, 3 Fázisú hőszivattyúk előnykapcsolással melegítenek. A folyosói lakás-melegvízmérő órákig cirkulációs vezetékek kerülnek kiépítésre annak érdekében, hogy esztétikai- és leolvasás egyszerűsítési okokból a lakáson belülre (fürdőszoba) ne legyen szükséges melegvízmérő órát telepíteni. Ennek a cirkulációs vezetéknek- és a vízmérőóra-csapoló távolságnak a hossza határozza meg a fürdőszobai csapolón történő melegvíz kifolyás idő intervallumát (≥30 min.).

Az épület fűtése (hőleadása) a Fszt.-i lakásokban mennyezetfűtéssel és padlótemperálással; az Em.-i lakásokban mennyezetfűtéssel; a közösségi folyosókon padlótemperálással kerül kiépítésre.

A hőleadó felületek NGBS (vagy hasonló) alacsony előre menő hőmérsékletű és hőlépcsős rendszerű (épületgépész tervek alapján kivitelezett beépített csőpanelos) épületszerkezet felületébe integráltak. Az egylégtérű helységek (kivéve wc, fürdő, tároló) önálló vezérlést kapnak. A lakásokba a tervezett technológia miatt törölközőszárítós radiátorok nem kerülnek kiépítésre. A törölköző szárító radiátor felszerelése és üzemeltetése 230voltos fali aljzaton keresztül igény esetén megoldható.

Az épület hűtése (hőleadása) kizárólag a lakásokban mennyezethűtéssel kerül kiépítésre.

A közösségi folyosók vezérlői korlátozott hozzáférési lehetőséggel kerülnek kialakításra.

A lakások hűtési rendszere (a ház teljes rendszerének téli/nyári üzemváltást követően) a mindenkori külső hőmérséklethez képest mínusz 6-8 °C hőfoklépcsővel rendelkezik, amely teljes épült tartós, folyamatos homogén üzemszerű használata és zárt külső nyílászárók esetén értendő. A lakások egyedi „túlhűtése” az épületszerkezetek védelme érdekében rendszer szinten korlátozva van.

A fűtési- és vízhálózat csővezetékei réz illetve többrétegű műanyag csövekből és idomokból kerülnek kialakításra.

A WC-k öblítőtartályai a falak elé szerelt, előtétfallal takart és burkolt kivitelűek, fehér nyomólappal szereltek.

A lakáselválasztó falakban gépészeti vagy elektromos szerelést nem végzünk, ilyen Vevői vagy Tervezői igény esetén a szerelést esztétikai szempontok miatt előtétfalakban végezzük, amelyek az alapterület számításakor nem kerülnek feltüntetésre, azok területe abból nem kerül levonásra.

A csapadékvíz a hátsókertben a talajszint alá helyezett vasbeton víztárolóban kerül gyűjtésre „záportározó”, majd a szikkasztóban kerül visszavezetésre a természetes talajba.

A teremgarázs csurgalékvíz gyűjtése a padlófelülettől függően 2-3 db zárt gyűjtő-párolgató zompban történik, amely a csatorna vagy a csapadékvíz hálózatba nem kerül bekötésre.

A gépkocsirámpán összegyűlő csapadékvizet a garázkapu előtti összefolyó zomp-vályú gyűjti össze és vezeti el az előkertben elhelyezett terepszint alatti szikkasztóba. Ebbe a zomp-vályúba kerül bekötésre az épület körüli szivárgóhálózat is, annak érdekében, hogy annak működése ellenőrizhető legyen. A zomp-vályúba szilárd és más környezetszennyező folyadék nem kerülhet, illetve annak folyamatos tisztántartásáról gondoskodni kell.

Itt kívánjuk felhívni a figyelmet arra, hogy a Társasház gépészeti és elektromos rendszereinek, berendezéseinek rendszeres (szakcéggel történő évenkénti (Vevő/Tulajdonos/Társasház általi) felülvizsgálata, karbantartása alapja a hosszú, megbízható működésnek és a későbbi garanciális problémák érvényesíthetőségének.

A lefolyó vezetékek felelős használatánál (különös tekintettel a konyhai mosogatóra) ügyelni kell azok rendszeres ellenőrzésére, karbantartására és tisztán tartására, amely alapja a hosszú, megbízható működésnek és a későbbi garanciális problémák érvényesíthetőségének. Konyhamalaccal szerelt csővezetékekre vagy csatornába nem dobható tárgyakkal (intimbetét, pelenka, rongy, ételmaradék, törülközők, papírtörölő, stb.) eredő dugulásokra vagy egyéb problémákra Eladó garanciája/felelőssége nem terjed ki. Az ilyen esetekben keletkező elhárítási-, javítási- vagy egyéb munkák elvégzése és azok költségének viselése a Társasház és az azt okozó albetét vagy személy kötelessége.

Szellőzés:

A természetes szellőzéssel nem rendelkező fürdőszobák és WC-k az elhelyezkedésükből adódóan dupla váltó kapcsolóval működő, 1-es/2-es fokozatra kapcsolható ventilátoros kényszerszellőztetési lehetőséget, (illetve szükség esetén gravitációs szellőzést) kapnak, amelyeket az alap fokozaton (alacsony fordulatszám, halk üzem) minden évben október 01- március 31.-ig üzemeltetni kell, a helyiség/lakás megfelelő páratlanítása és légcseréje érdekében. Itt hívjuk fel a figyelmet, hogy a kényszerszellőzés hiányából származó esetleges problémákért Eladó felelősséget nem vállal.

Szaniterek:

A fürdőben (függesztett WC csésze fehér nyomólappal, lemez vagy akryl kád, porcelán mosdó) és a WC-ben (függesztett WC csésze fehér nyomólappal, porcelán mosdó) fehér alföldi vagy egyenértékű kerámia berendezési tárgyak kerülnek felszerelésre. Az egyéni igény szerinti kiegészítőket (polc, pohártartó, zuhanyrózsa tartó, esőztető, váltó szelepek, oldal fűvókák, törölközőtartó, tükör, wc deszka, zuhanykabin-zuhanyfal, egyéb egyedi beépítés igényű és/vagy nagyértékű szerelvények stb.) a vételár nem tartalmazza, azok a műszaki lehetőségeket figyelembe vételével külön megrendelés alapján igényelhetők. Amennyiben Vevő az alaptól eltérő kialakítást kér vagy Eladó részére az alaptól műszakilag- és/vagy értékben eltérő szerelvényt biztosít (kivételt képez a tükör, bútorok és zuhanykabin-zuhanyfal, amelyek szerelését Beruházó nem vállalja), akkor azok kialakítása-, beépítése, elszámolása a beépítéskori aktuális alvállalkozói árak alapján felár ellenében történik. Szerelvények típusai: a csaptelepek falon kívüli hagyományos csatlakozású egykaros kivitelűek (Mofém vagy hasonló gyártmányúak). A Vevő által nem kért szaniterek és berendezési tárgyak értékét (amennyiben azok kiváltásra kerülnek) a beszerzési árak alapján levonásként elszámolásra kerülnek Vevő(k) felé. A Vevők által beszerzett/biztosított acryl kád/zuhanytálca nem megfelelő merevségéből adódó hibákért Eladó felelősséget nem tud vállalni. A kádak beépítése belső oldalon/oldalakon csempe rátakarással, a külső oldalon/oldalakon 5-7 cm-es padkára ültetéssel készül.

A Vevők által beszerzett/biztosított szaniterek nem megfelelő működésért, hibájáért, nem megfelelő beépíthetőségéért Beruházó felelősséget nem vállal. Fel kívánjuk hívni a figyelmet arra, hogy a Vevő által beszerzett és a munkaterületen biztosított drága vizes berendezési tárgyak és szerelvények beépítése és a kivitelezés során történő védelme felaras, és a termék bekerülésével költségével arányosan emelkedik.

Elektromos hálózat:

Az épület villamosenergia ellátása önálló földkábelrel biztosított. Az épület hőközpontjában (fűtés, melegvíz készítés) elhelyezett hőszivattyúk áramellátása a 3 fázisú (3x16-20A) H mérőórán (a szolgáltató által mindenkor biztosított kedvezményes tarifával) keresztül, az épület egyéb közösségi áramellátása egy különálló 3 fázisú (3x16-20A) mérőórán keresztül biztosított.

A lakások/albetétek önállóan (lakásonként) szerelt 1 fázisú (alanyi jogon járó 1x32A, 230V) mérőórával és hálózattal kerülnek kiépítésre.

A teremgarázsban lévő, a lakáshoz kötelezően megvásárlandó parkolóhelyhez 1 fázisú (1x32A-os lakásmérőórán mért, 230V) 1 db 230 voltos aljzattal szerelt végpont kerül kiépítésre. Dupla parkolóhely megvásárlása esetén a 230 voltos végpont mellé kábelezéssel együtt kiépítésre kerül 1 db 380 voltos aljzattal szerelt végpont is. A 230 voltos aljzat megtáplálása a lakáshoz/albetéthez tartozó 1x32 A-os lakás mérőórán keresztül történik. A parkolóhelynél 380 voltos aljzat kiépítésére/használatára Vevői igény (vagy a dupla parkolóhelyhez biztosított) esetén a lakáshoz tartozó 1 fázisú mérőóra 3 fázisúra történő bővítése után van lehetőség. A lakáshoz tartozó 1 fázisú mérőóra 3 fázisú mérőóra történő bővítése, annak ügyintézése, kiépítése, közműfejlesztése, kábelezés és csatlakozók kiépítése (kivéve dupla parkolóhely vásárlása esetén, amely esetben a tervezés, ügyintézés, engedélyeztetés, mérőhely bővítés, kiépítés, kábelezés és a aljzat árát a parkolóhely ára tartalmazza a közműfejlesztés díját nem) nem része a vállalásnak az egyedi megrendelés/megállapodás alapján a műszaki-, készségi- és átfutási adottságok figyelembe vételével tud készülni.

Az épület és a lakások/albetétek elektromos mérőórái az utcai fronton épülő kapu építményben jól látható, könnyen-megközelíthető és kezelhető módon az áramszolgáltató előírásainak megfelelően lesznek kiépítve.

Az alapcsövezési/alapszerelési mód általában süllyesztett (padlóban, téglafalban vakolat alatt) vagy födém alatti álmennyezet feletti. Kivételt képez ez alól a teremgarázsban történő szerelés, amely épületszerkezeten kívüli látható kialakítással készül. A lakáselválasztó falakban elektromos szerelést nem készül. Ilyen Vevői vagy Tervezői igény esetén falon kívüli, előtétfallal takart vagy padlóra ültetett szerelést alkalmazunk, amelyeknél az esetlegesen felmerülő többletköltségeket érvényesítjük és az alapterület meghatározásánál azokat nem vesszük figyelembe. Alkalmazott érintésvédelem: nullázás.

A vezetékhalózat sodort vagy merev rézeres, műanyag szigetelésű vezetékekkel védőcsőbe húzva vagy mm fal kialakítással készül.

A jelenlegi jogszabályok szerint a szolgáltató kizárólag a lakásfunkcióhoz tartozó hőszivattyú üzemeltetéséhez biztosít kedvezményes tarifákat, amelyből a „H” tarifa alkalmazása a javasolt.

Az épület központi elektromos hűtő-fűtő rendszere a „H” (vagy egyéb hasonló) tarifák igénybevételéhez alkalmas módon kerül kiépítésre, és a mindenkori energiaszolgáltató által biztosított tarifa feltételek alapján lesz majd üzemeltethető. A központi hőtermeléshez (hűtés/fűtés) szükséges 3 Fázisú rendszer, illetve a kedvezményes tarifához szükséges egyéb kiépítést, tervezést, engedélyeztetést, közműfejlesztést az alapár tartalmazza, de azt a szolgáltató mindenkor járatos előírásai alapján tudjuk csak elvégezni.

H tarifa fogalma (E-on fogalomtár 2023.01.31):

Ez a hőszivattyúkhöz és a megújuló energiaforrásokhoz kiépített rendszerekhez használható tarifa. A legfontosabb jellemzője, hogy nem elérhető egész évben: fűtési célra a legkedvezményesebb áron csak október 15-től április 15-ig vehető igénybe. A díja 23,5 Ft/kWh, és a H árszabás esetén a fűtési idény fogyasztására nem kerül alkalmazásra lakossági piaci ár. Létezik H árszabás fűtési idényen kívüli fogyasztásra is 2523 kWh/év-ig, ez 35,2 Ft, felette pedig 70,1 Ft. (Az árak bruttó árak és a 2022 augusztus 8. utáni állapotot tükrözik.

Az épület közös terei és helységei (kapuépítmény, kukatároló, gyalogos út, belső folyosók, lépcsőkarok, garázs, stb.) mozgásérzékelővel (fény- és idő vezérlés) ellátott világítást kapnak, a gépészeti helységekben kapcsolható lámpatestek lesznek felszerelve. A lakások külső homlokzati világítása (terasz, erkély, stb.) lakásonként 1-1 db lakásból kapcsolható lámpatesttel lesz megoldva.

A lakások a későbbiekben széles körűen bővíthető OKOSOTTHON alapszerelési rendszerrel lesznek ellátva, mely rendszer helyi és távoli vezérlésre, programozásra és későbbiekben egyéb funkciókkal történő bővítésre lesz alkalmas.

Az alapár a lakás elektromos tervén szereplő lámpa (mennyezeti és falikar) kiállásokat (lámpatestek nélkül), egyéb (ventillátor, tűzhely kötődoboz, pára(szag) elszívó dugalj, kerámia főzőlap dugalj, redőnybetáp, stb.) elektromos kiállásokat, elektromos szerelvényeket-kapcsolókat-aljzatokat és gyengeáramú (TV/struktúrált aljzatok, wifi accesspoint, stb.) kiállásokat vagy szerelvényeket tartalmazza.

Az épületek telefon/internet/TV hálózata: a lakások csillagpontosan a kapuépítménybe, a lakáson belüli helyiségeké pedig csillagpontosan a lakások előterébe kerülnek kiépítésre.

Az utcai gyalogosbejárón és épület kapun történő bejutás/beengedés (nem élőkép kijelzős) kaputelefonnal/kódtáblával/lakás kaputelefon készülékkel/GSM modulal (SIM kártya biztosítása Társasház feladata) lesz lehetséges. A hangalapú kaputelefon közös kültéri egységéhez lakásonként a 1 db kézibeszélő tartozik.

Az épület (külső kapu, lépcsőházi főbejárati ajtó/lépcsőház előtér, folyosók, és garázs) egy zárt láncú CCTV kamerarendszerrel lesz ellátva, amelyen az interneten keresztül az arra jogosultak valós időben épületen belülről és kívülről is ellenőrizhetik a közös tereken történő forgalmat. A CCTV hálózat eléréséhez az áram, internet kapcsolat

biztosítása, fenntartása és karbantartása a Társasház mindenkori feladata. A CCTV hálózat rögzítővel a leendő tulajdonosok egyszerű többségének döntése alapján a Társasház által a későbbiekben bővíthető.

A lakások belső világítótestjeit és azok felszerelését az alapár nem tartalmazza, azok külön megrendelés, árajánlat és megrendelés alapján a szereléskor aktuális piaci árak alapján történik. A lakások műszaki átadásához Eladó helységenként 1 db foglalatot és 1 db alapizzó biztosít. A közösségi terek világító testjeit és lakásokhoz tartozó külső homlokzatokon lévő világítótesteket (1-2 db) az alapár tartalmazza.

A lakások riasztórendszer előkészítéssel készülnek. Az előkészítés magában foglalja a támadási felülettel (Fszt.: nyitható terasz és ablak nyílászárók, bejárati ajtó; I em.: nyitható terasz és erkély ajtó, bejárati ajtó; II. em.: nyitható terasz és erkély ajtó, bejárati ajtó) rendelkező helyiségekben lévő nyílászárókba épített nyitásérzékelő végpontok, hang és fényjelzők és a kezelő csövezését-kábelezését a riasztó központi (lakás előtérben a gyenge áramú végpontoknál) egységhez. Az előkészítés egyéb végpontokat, szerelvényeket és perifériás egységeket nem tartalmaz.

A riasztórendszer előkészítés kiegészül a lakások konyháiban, annak mennyezetén lakásonként 1 db füstérzékelő hely kialakítással (csövezés és kábelezés).

A garázsban a jogszabályokban előírt mértékig CO elszívás készül.

Az épületben személyfelvonó lift készül a szintek akadálymentes megközelíthetősége érdekében. A műszaki tartalma a későbbiekben kerül meghatározásra.

Itt kívánjuk felhívni a figyelmet a következőkre:

- Monolit vasbeton födémekben és falakban a lámpakiállásokhoz az alap műszaki tartalom szerint csak vezeték kiállások készülnek (Falak: cső kiállítás, Födém: kötődobozok, szerelvénydobozok), nem pedig a spotlámpák gyártóspecifikus szerelődobozai. Amennyiben valaki ilyen speciális dobozt kíván beépíttetni, az csak a műszaki készütséggel függvényében Eladó részére a munkaterületen biztosított szerelvénydobozok alapján többletköltség ellenében teheti meg.

- A lakások elektromos szerelése, így a lakásban létesülő elektromos kiállások kivitelezése az elektromos kiviteli tervek alapján az alap műszaki tartalom keretein belül történik. Vevőknek a műszaki- készütséggel és megvalósíthatóság figyelembevételével lehetőségük van azok helyének, darabszámának, típusának módosítására.

Az alap műszaki tartalomtól eltérő végpontok alapszerelési (még el nem készült vagy bontás nélküli kivitelezhető) kialakításának elektromos oldali bekerülési alapára alap-szerelvényezéssel együtt 18000.- nettó forint/db. A kivitelezhetőség és a pontos ár az aktuális műszaki készütséggel alapján kerül pontosításra.

- az elektromos berendezések erre hivatott szakképpel történő évenkénti rendszeres felülvizsgálata és karbantartása alapja a hosszú és megbízható működésnek, illetve a későbbi garanciális problémák érvényesíthetőségének.

- A lakáselválasztó és hanggátló falakban elektromos és gépészeti vezetékek-szerelvények nem kerülnek besüllyesztésre. Vevői igény alapján vagy műszaki szükségességből adódóan ezeken helyeken falon kívüli (takarással ellátott) szereléssel és kiemelő keretes szerelvények alkalmazásával készül a szerelés.

Beépített külső-belső bútorok/szerelvények:

A 2. emeleti lakások teraszait elválasztó szerkezetek utólag szeret kivitelűek. A lakások ára és azok alap műszaki tartalma nem tartalmazza a rajzokon esetlegesen szereplő beépített és mobil bútorok, a konyhaszekrény, osztó-gyűjtő takarószekrények, lakáson belüli kapaszkodók-korlátok, napvitorla és a szerelt homlokzati elemek pergola (alapozását, fogadó szerelvény elhelyezését és elkészítését, stb.) elkészítését és árát. Bármilyen beépített bútort, berendezési tárgyat, egyéb szerkezetet csak és kizárólag az azt fogadó épületszerkezet 100%-os készütsége esetén helyszíni felmérés alapján rendelhet meg/gyártathat/szerezhet be Vevő; a beépítése pedig csak és kizárólag a műszaki átadás-átvétel után történhet. A terven szereplő méretek és a kivitelezés teljes elkészülte előtt vett méretek alapján vagy más módon gyártott berendezési tárgyak elhelyezéséért, elhelyezhetőségéért Eladó felelőséget nem tud vállalni. A rajzokon szereplő anyag és egyéb jelölések csak tájékoztató jellegűek azokért Eladó/Építető semmilyen felelőséggel nem tartozik.

Kert kialakítása:

Az épületek körüli területen a Fszt.-i lakásokhoz hagyományos módon füvesített, önállóan hálós kerítéssel a későbbiekben lekeríthető közös tulajdonú, de kizárólagos saját használatú kertrész fog tartozni. A kertek rendszeres locsolását/fenntartását az „első” fűnyírástól minden tulajdonos a lakásonként biztosított 1 db fali csappal tudja megoldani. A kertek rendszeres öntözése, ápolása, fenntartása, gyomtalanítása a műszaki átadás-átvételt követően Vevő/Tulajdonos feladata. A kertek elhanyagolásából (a kipusztult növényzet miatt a vízmegtartó-földmegkötő szerep elvesztése) származó esetleges későbbi károsodások, elváltozások Vevő/Tulajdonos hatáskörébe tartoznak.

A külső gépkocsi feljáró, gyalogos utak és kertekhez tartozó teraszok fűtetlen térkővel burkolt felületűek. A telekhatárokon és az 1 métert meghaladó szintkülönbségek biztonságos lehatárolására acél oszlopok közötti kerítés fonatból készülő leválasztás kerül kialakításra.

Változtatási lehetőségek:

Az általános műszaki készütség függvényében (a szerződés megkötését és a foglaló megfizetését követően) Vevőknek lehetőségük van felár ellenében a saját lakásukra vonatkozóan módosítások kérésére, illetve megrendelésére, ha:

- az nem befolyásolja az épület külső megjelenését vagy a közös használatú területek megjelenését
- az nem eredményez a megajánlottnál alacsonyabb minőségi színvonalat technikai jellemzők, műszaki tartalom és megjelenés tekintetében
- az nem jár hátrányos következményekkel a lakásszomszédok vagy harmadik fél számára
- az nem befolyásolja a műszaki ütemtervet, a technológiai folyamatokat illetve nem ellentétes a vonatkozó jogszabályokkal, szerződésekkel,
- az nem érinti az épület központi berendezéseit és hálózatait (pl. fűtési rendszer, elszívás, kaputelefon-rendszer, lefolyórendszer, hang és hőszigetelés, stb.).
- az nem befolyásolja a műszaki kivitelezés ütemét és befejezési határidejét.
- az nem befolyásolja az épület víz, - hang és hőszigetelését.
- az nem befolyásolja az épület -épület együttes külső egységes megjelenését

Az épület közös részeinek és erkély - teraszainak kialakítása teljes mértékben a Eladó kompetenciája, erre vonatkozóan az engedélyezett tervekre való tekintettel változtatási kérelmet nincs lehetőség elfogadni. Ebből a szempontból közös résznek számít az épület külső falai, lakások külső nyílászárói, bejárati ajtaja és szerelvényei, teraszburkolat, külső lépcső burkolat, erkélykorlátok, teraszfalak színe, teremgarázs, támfalak, valamint a külső lámpatestek, és minden, ami a lakás határoló falaiban vagy azokon kívül található.

Anyagválasztás lehetősége:

A Vevő szabadon választhat az Eladó által biztosított mintakollekciókból az alábbi anyagok és alternatívák tekintetében: belső ajtók színválasztéka, szaniter (Alföldi vagy azzal egyenértékű) porcelánok, MOFÉM (MAMBO 5) egykaros keverőcsaptelepek, lemez/akryl kád , vagy műszaki egyeztetést követően maga szerezheti be az anyagokat. Az alap műszaki tartalomról Vevő kérésére elmaradó anyagok berendezési tárgyak Beruházói bekerülési költsége Vevő felé elszámolásra kerül.

Külön megrendelések:

Vevők a szerződés megkötését és a foglaló megfizetését követően (az épület megjelenését és építési engedélyét nem befolyásoló) a lakásbelső műszaki tartalmára vonatkozólag az alakialakítástól mind mennyiségben, mind minőségében külön megállapodás keretében a műszaki készütség függvényében eltérő kialakítást is kérhetnek.

Térítés ellenében az alábbi anyagok és alternatívák tekintetében lehet eltérni az alap kivitelről: több dugaszoló aljzat, TV és telefoncsatlakozó, ajtók elhagyása, egyedi burkolatok, korlátozott esteben falak elhelyezkedése, stb.

A burkolóanyagok tekintetében bármely szaküzletben a Vevők saját költségükre szabadon választhatnak és szállíthatnak ki az alakialakítástól eltérő műszaki paraméteriben az alap műszaki tartalommal megegyező anyagokat. Vevő az általa beszerzett anyagokra sem beépítés előtt sem beépítés után Eladó garanciát nem tud vállalni.

Az ár nem tartalmazza:

A csempeburkolat díszítő elemeit és az alaptól eltérő rakási módjait (középdekor, bordúr, diagonál, null fuga, nagyméretű lapok lerakása, kisméretű lapok rakása, egyedi burkolás, designe fuga, profilok, kemény gress lap falra, stb.), fürdőszobai kiegészítő tárgyakat (tükörök, szappantartó, esőztető, WC ülőke, polc , kapaszkodó, stb.), lámpatesteket, karnisokat, konyhabútort, bekötéseit és gépeit, beépített bútort, -osztó-gyújtók, - gyengeáramú elosztó takaró szekrényeit, redőnyt és redőny motor, szúnyoghálót, törölköző szárító radiátort konyhai elszívót, belső lépcső kapaszkodót, riasztó rendszert (csak előcsövezést), külső út fűtését, tárolóhelyek leválasztását, kertibútorokat, parkosítást, üvegorlát, egyedi lábazati lécz és felrakása, 3 Fázisú autótöltő csatlakozás, egyedi lámpahelyek kialakítását, tűzjelzőt, spotlámpa helyeket, zuhany és kád fal-paravánokat, zuhany szett és szerelése, mobil és beépített bútorokat, rajzon szereplő autókat, fákat (egy részét), harmonika ajtókat, elektronikai berendezéseket, mosógépet, stb. Az erkélyek függőereszeit, és levezetésüket.

Általános megjegyzések:

Az épületbe beépített anyagok, szerelvények, berendezési tárgyak és az elvégzett munka minősége megfelel az országos szabványokban, illetve a kivitelezési szabályzatokban lefektetett általános minőségi és osztályba sorolási követelményeknek. NN MŰVEK Kft. kizárólag az átadott használati és karbantartási utasításnak megfelelően fenntartott, szervizeltetett, karbantartott (fa felületkezelésnél évenként lakó által karbantartott-felújított) szerkezetekre (helyiségekre) a jogszabályokban foglalt jótállási és szavatossági előírásokat vállalja. Kivételt képeznek ez alól azok a berendezések, késztermékek, anyagok, amelyeknél a kötelező jótállási időt közvetlenül a gyártó,

forgalmazó, importőr köteles vállalni, és ezek meghibásodásából eredő károk. Társasház/Vevő köteles mind a lakás mind a társasház tekintetében a kopó/mozgó alkatrészeket tartalmazó berendezéseket és egyéb gépészeti-elektromos berendezéseket félévente szemrevételezéssel és évente szakember bevonásával rendszeresen ellenőrizni, ellenőriztetni és karbantartani, azt jó gazda gondosságával kezelni -használni. A rendszeres karbantartás elmulasztásából származó meghibásodások vagy a meghibásodásokra visszavezethető egyéb károk költsége minden esetben Vevőt terheli. Szerződő felek megállapodnak abban, hogy az ingatlan szerződésének a teljesítési dátuma a műszaki átadás-átvétel időpontja, melyet a jogerős használatbavételi engedély vagy, hatósági bizonyítvány kiadása követ. Az engedélyezés feladata és költsége Eladót terheli. A használatbavételi engedély hatósági ügymenetének elhúzódsáért, illetve a telekszomszédok esetleges jogorvoslati igényei miatti időbeli csúszásért, az albetétesítés földhivatali ügyintézésének elhúzódsáért NN MŰVEK Kft. önhibáján és ráhatásán kívül az adásvételi szerződésben megadottaktól eltérhet. Az ebből adódó esetleges eltérésekért NN MŰVEK Kft. felelőséget nem tud vállalni. Az NN MŰVEK Kft. fenntartja jogát a kivitelezés során indokolt esetben a szerződéses műszaki tartalomtól vagy az építési engedélytől való eltérésre, illetve a terven jelölt és a jelen műszaki leírásban meghatározott szerkezetektől, anyagoktól, szerelvényektől való eltérésre, illetve azok más azonos minőségű anyaggal való helyettesítésére vagy egyéb más változtatásra, ami a lakások rendeltetés szerinti használatát nem befolyásolja, lakáson belül a Vevő érdekeit nem sérti. Az alapterületek az engedélyezési tervek alapján kerülnek megállapításra. A kivitelezésből adódó kisebb (+/-) öt százalékos méreteltolódások nem számítanak hibás teljesítésnek. A műszaki szükségességből, optikai/megjelenési igényből vagy egyéb Vevői igényből kialakuló takarások, előtétfalak, szerelt burkolatok, gépészeti egységek dobozolásai/elfalazásai által kitakart területek is beleszámítanak az alapterület számításába. A kivitelezés során a különböző anyagok, szerkezetek találkozásánál, sorolásánál, toldásánál, folytonosításánál 1-3 mm illesztési- munka- és dilatációs hézagok alakulhatnak ki. Azok az illesztés szükséges velejárái, így azok megjelenésével számolni kell. Az elkészült épületek, közös terek, utak és a kert téli-nyári karbantartásáról, és fenntartásáról, esetleges csúszás mentesítéséről, kezeléséről az eladásokat követően az eladott lakások arányában a társasházi közösségnek kell gondoskodnia. Amennyiben a Társasház erről nem gondoskodik, azt kárelhárítás jogcímén a Társasház költségére Eladó a további károk kialakulásának elkerülése érdekében megteheti és társasház (vagy közvetlenül tulajdonosok) felé az elvégzett munkák költségét leszámlázhatja. A társasház karbantartásának elmaradásából származó károkért Eladó felelőséget nem vállal. Itt hívjuk fel ismételtlen a figyelmet arra, hogy az elektromos, mozgó, kopó, stb. gépek berendezések éves szakszervíz által történő karbantartásáról a Tulajdonosnak/Társasháznak gondoskodnia kell, ellenkező esetben a garancia és szavatosság érvényét vesztheti. A kereskedelemben kapható minősítéssel és garanciával rendelkező anyagok-gyártmányok-gépek-berendezések esetleges tulajdonságára vagy hibájára visszavezethető problémák miatt Eladó felelőséget nem tud vállalni. Ebben az esetben Vevő a hibát közvetlenül (átadott garancialevél vagy teljesítménynyilatkozat alapján) a gyártó-forgalmazó felé kell érvényesítenie. Vevő a lakás birtokba vételét követően „jógazda módjára” köteles a lakás (és a hozzá tartozó terek) gépészeti berendezéseinek, mozgó-kopó alkatrészeinek, közüzemi óráinak rendszeres és folyamatos ellenőrzésére, hogy a felmerülő esetleges hibák a lehető legrövidebb időn belül észrevételre kerüljenek és a további járulékos károk elkerülhetők legyenek. Ennek elmulasztásából származó járulékos károk megtérítése/elhárítására NN MŰVEK Kft. nem köteles. Az átadott tervek csak tájékoztató jellegűek. A műszaki tartalomban egyértelműen nem rögzített rajzokon megtalálható berendezési tárgyak vagy egyéb rajzi jelölések/feliratok/vonalak csak és kizárólag rajztechnikai okok miatt szerepelnek, azokat NN MŰVEK Kft. nem köteles biztosítani. A pontos műszaki tartalom meghatározásánál minden esetben jelen műszaki tartalmi leírás a mérvadó. NN MŰVEK Kft. fenntartja a jogot, hogy műszaki szükségességből vagy egyéb megfontolásból a terveken szereplő kialakításokat kis mértékben megváltoztassa, amennyiben a lakás rendeltetés szerű használatát az nem befolyásolja. Az alap műszaki tartalomtól eltérő-, többlet- vagy pótmegrendelések a befejezési határidőt módosíthatják. Vevő tudomásul veszi, hogy bárminemű módosítást- akár pozitív, akár negatív – annak nettó értékére vetített tíz százalék összegű plusz áfa –előkészítési-tervezési-dokumentálási-projektvezetési-építésvezetési költség terheli.

Vevő által beszerzett/biztosított anyagokra (amennyiben azt Vevő maga kívánja beszerezni) Eladó/Beruházó garanciát nem tud vállalni, azt az anyag értékesítője, közvetítője, eladója köteles vállalni. A Vevő által megbízott vállalkozó munkát csak és kizárólag a műszaki átadás átvételt követően és kizárólag Vevő saját tulajdonában, annak határoló falain belül végezhet.

Egyedi megállapodások: