



MŰSZAKI LEÍRÁS

ÉPÍTÉS HELYE : Budapest III. Remetehegyi út 172., Hrsz. 16757/2

PROJEKT LEÍRÁSA:

A projekt a III. kerület elegáns és közkedvelt részén a Táborhegyen, frekventált helyen, mégis csendes utcában a Remetehegyi úton található, az Erdőalja és a Viharhegyi út között.

A kiemelten magas műszaki tartalommal és minőségi anyagok felhasználásával épülő modern stílusú 4 lakásos társasház igazi kuriózum ezen a környéken. A lakásokhoz teremgarázs, tároló, panorámás terasz vagy saját kertrész tartozik. A telek területe 1236 m², teljes közművel ellátott.

Az épület fontosabb paramétere:

- az épület egy lépcsőházzal rendelkezik.
- a földszinten saját kerttel rendelkező lakások lesznek kialakítva.
- az épület pince + földszint + 1 emelet+ penthouse kialakítású, összesen 4 lakással
- az udvar egy része a földszinti kertkapcsolattal rendelkező lakások magánterülete, a fennmaradó zöldterület a lakók részére kialakított pihenőkert lesz.
- a tárolók (4 db), gépkocsi parkolók (6 db), az épület alatti mélygarázsban kerülnek kialakításra.

Általános ismertetés:

Alapozás, garázsszint, födémek, tető szerkezet: Statikai kiviteli terv szerint. Az épületek szerkezete 25-ös hanggátló (lakások ill. lakás- lépcsőház között) illetve 30- as Porotherm falazóblokkokból, 12 cm AUSTROTHERM GRAFIT kiegészítő hőszigeteléssel készül, a garázs fölötti födémre 10 cm- es hőszigetelés kerül, a belső falak 10cm-es Porotherm válaszfallapokból készülnek. A szintek között és a zárószinten monolit födém készül. A lapostető járható, fordított rétegrendű víz és hőszigetelést kap, míg a penthouse teteje egyenes rétegrenddel lesz szigetelve és borítva.



Nyílászárók:

- **kültéri nyílászárók:** A kültéri nyílászárók Aliplast Superial alu nyílászárók antracit színben, 3 rétegű üvegezéssel. (Üveg: 4-16-4-16-4; Low-E, $k=0,6$ W/m²K) Az ablakok és az erkélyajtók a tervdokumentációnak megfelelően készülnek bukó- nyíló illetve, a nappaliban található nyílászárók emelő- toló kivitelben. Minden külső nyílászárónál rejtett redőnytök kerül kiépítésre. Az elektromos, távirányítású alumínium redőny, nem része az ajánlatnak
- **beltéri ajtók:** Utólag szerelhető kivitelű dekor ajtók bruttó 85.000Ft/ db értékben, eloxált alumínium kilincsel, normál zárral, a WC illetve fürdő helyiségeknél WC zárral
- **lakásbejárati ajtók:** Hőszigetelt biztonsági ajtólap, több ponton záródó biztonsági zárral, MABISZ minősítéssel (nem változtatható)
- **teremgarázs ajtó:** Hörmann típusú, 4cm- es hőszigetelt, motorral

Burkolatok:

- **Melegpadló burkolat:** A szobákban, a nappali helyiségekben úsztatott aljzatra helyezett laminált burkolat bruttó 5.000Ft/m² értékben, kopogóhang elleni védelemmel (habalátét lemez) helyezve, a választott burkolattal azonos színű lábazattal
- **Hidegpadló burkolat:** A lakások előszoba, konyha, fürdőszoba és WC helyiségei úsztatott padozatra ragasztott, hidegburkolattal készülnek, min. PEI III. kopás állóságú lapból bruttó 5.000Ft/m² értékben, burkolatváltásoknál fém burkolatváltó profil elhelyezésével, a választott burkolat szerint. A belső lépcsők burkolata kerámia, szintén bruttó 5000Ft/ m².
- **Erkély és Teraszburkolat:** Csúszásmentes fagyálló kerámialappal burkoltak bruttó 5.000Ft/m² értékben.
- **Falburkolat:** A fürdőszobában 2,10 m magasságig, a WC helyiségben 1,20 m magasságig ragasztott csempeburkolat készül, a pozitív éleken műanyag élvédővel kiképezve, a választott lapburkolat szerint bruttó 5.000Ft/m² értékben.



Felületképzés:

- **Homlokzati vakolat:** Hőszigetelő homlokzati rendszer vékonyvakolattal tervezői színválasztás szerint.
- **Belső vakolás:** A falazott szerkezetek gépi vakolatot kapnak, a mennyezetek vakolat nélküli, glettel kivitelben készülnek.
- **Belső felületképzés:** A falak és a mennyezetek 3 réteg glettelést kapnak. A falfelületek és mennyezetek mindenhol 2 réteg (választható) pasztell vagy fehér diszperziós festést kapnak

Vizes kialakítások:

- Konyha: 1db mosogató és mosogatógép kiállítás készül
- Fürdőszoba: 1db mosdó + csaptelep, 1db Grohe típusú beépített fali wc
1db normál zuhanykabin vagy normál kivitelű kád + csaptelep
- Wc: 1db mosdó + csaptelep, 1db Grohe típusú beépített fali wc

A szaniterek LAUFEN típusúak , a csaptelepek Hansgrohe Focus E2 termékek bruttó 500.000 Ft értékben.

Fűtőberendezés, használati melegvíz:

- Lakásonként a fűtés és melegvíz ellátására az épületgépészeti terv szerint méretezett 1db VAILLANT vagy VISSMANN kondenzációs fali gázkazán kerül kialakításra
- A lakásokban padlófűtés kerül kiépítésre, valamint igény szerint a szobákban radiátor
- A fürdőszobákban padlófűtés és fehér színű törölköző-szárítós radiátor (25.000Ft/db) kerül kialakításra.
- A hőfokszabályozást termosztátok végzik.

Hűtés:

A lakások nappali helyiségében a légkondicionálásához az előkészítés megtörténik. Kiegyül az elektromos csatlakozó és a kondenzvíz elvezető, valamint a beltéri és kültéri egység közötti vezeték.



Elektromos kialakítás:

- **Energetikai ellátás:** . Lakásonként 1×32A elektromos teljesítmény a lakás árában szerepel, az e feletti teljesítmény igénybevétele külön fizetendő az ELMŰ által alkalmazott díjak szerint az ELMŰ részére. A lakásonkénti elosztótábla az ajtó felett, a falba süllyesztve. A vezetékkelés a lakásokba, falba süllyesztett védőcsőbe húzott vezetékkel történik.
- **Világítás:** Lakáson belül helyiségenként lámpahelyeket készítünk, helyi kapcsolóval, egy-egy függő foglalatossal
- **Szerelvények:** Dugaszoló aljzatok, csatlakozók és kapcsolók, több színben választható, variálható és sorolható keretekkel ellátott Efacep Logus típusúak melyek süllyesztett kivitelben kerülnek beépítésre
- **Telefon:** Minden lakószobába telefon aljzat kerül. Kábelezés csak lakáson belül készül.
- **Antenna:** Minden lakószobába antenna csatlakozás készül. Lakáson belül kábelezés készül
- **Elektromos kialakítás lakásonként:**
 - 28db dugaszoló aljzat + 1db vízmentes dugaszoló aljzat teraszonként
 - 16db villanykapcsoló
 - 4db TV antenna csatlakozó
 - 2db internet vagy vezeték nélküli telefon csatlakozó
 - 1db kiállítás elektromos tühelynek (konyhában)
- **Kaputelefon:** A kapu és épület bejáratnál kültéri egység, előszobákban színes videó beltéri egység telefontal és kapunyitó funkcióval.
- **Közösségi terek:** Teremgarázs, folyosók világítás kapcsolása mozgásérzékelős led- lámpákkal. Az utcai gépkocsi kapu elektromos nyitású. A teremgarázsban közös riasztó valamint a társasházon 3db kamera lesz kiépítve. A teremgarázs és az épület közösségi fogyasztói külön áramszolgáltatói mérést kapnak.
- **Riasztórendszer:** Lakásonkénti riasztórendszer előkészítése, falba süllyesztett védőcsővezéssel történik. (bejárati ajtó nyitásérzékelőhöz és lakásonként 4 db mozgásérzékelőhöz).



Mérőórák:

- Villanyóra: ELMŰ által meghatározott helyen.
- Vízmérők: VÍZMŰ által meghatározott helyen.
- Gázóra: FŐGÁZ által meghatározott helyen.

Szellőzés, Kémény:

A belső terü helyiségeknél (WC, fürdőszoba) késleltetett kapcsolású fali ventilátor biztosítja légszűrőn keresztül a tetőn át a szellőzést. A konyhában csatlakozási lehetőség készül szagelszívó berendezés részére

A kondenzációs gázkazánnak gépészeti terv szerint füstelvezető készül függőleges kivezetéssel.

Konyha:

A konyhabútor és a beépített szekrény nem része az ajánlatnak. A konyhában az elektromos tűzhely kiállása és a szagelszívó csövének előkészítése biztosítva van, gáztűzhely lehetőség nincs.

Lépcső :

Engedélyes és statikai terv szerint.

Külső utak:

A személygépkocsi és gyalogos forgalom részére térkő burkolat készül bruttó 3.300Ft/m² értékben.

A Beruházó fenntartja magának a jogot, hogy a megvalósítás során a jelen Műszaki Leírásban szereplő beépített, felhasznált anyagok, termékek helyett más, azonos minőségű anyagokat, termékeket építsen be, használjon fel, valamint, hogy a fentiekben megjelöltektől eltérő műszaki / kivitelezési megoldást válasszon, amennyiben az a fentiekkel azonos vagy azt meghaladó minőséget nyújt.

A fentiekben feltüntetett árak bruttó egységárak. Az alapkivitelben a megadott egységárú termékek szerepelnek.



SOMNIUM INVEST

Egyéb változtatási lehetőségek:

A vevőnek az eladó hozzájárulásával térítés ellenében saját tulajdonrésze kialakítását érintő változtatásra lehetősége van.

A VÁLTOZÁS AZONBAN:

1. Nem érintheti az épület külső megjelenését, szerkezeti rendszerét, az engedélyezett tervtől nem térhet el.
2. Nem jelenthet minőségi visszalépést a műszaki paraméter és megjelenés szempontjából.
3. Nem érintheti a projekt megvalósításának időütemtervét, az azzal kapcsolatos megállapodásokat és jogokat.

Külön rendelhető termékek (alapkivitelen kívül), térítés ellenében:

- Belső nyílászárók színe, mintája, típusa változhat,
- Laminált lap színe, típusa,
- Tervezettől eltérő méretű és megjelenésű csempe burkolat,
- Csapterlepek, szaniterek,
- Lakás belső falfelületének színe.

A változtatás (az alapkiviteltől eltérés) rendje:

Az eladó nem köteles minden igényt kielégíteni, bonyolult, tervtől eltérő kialakítások elkészítését nem vállalja. Ha az eladó hozzájárul a változtatáshoz, árajánlatot ad, mely tartalmazza a termékek árát (árkülönbözetet) és az esetleges beépítési többletköltségeket bruttó áron. Az eladó és a vevő a változtatásokról írásbeli megállapodást írnak alá, melyben a vevő vállalja a többletköltségeket. A változtatás csak az írásbeli megállapodást követően akkor kerül végrehajtásra, ha a vevő a megállapodás szerint előre esedékes összeget elutalja. Határidőn túli változtatási igényt az eladó nem tud figyelembe venni. Ez esetben az alapkiviteltől megjelölt termékek kerülnek beépítésre.

A fenti műszaki tartalom szempontjait a vevő megismerte és azt magára nézve kötelezőnek tartja.

Jelen műszaki tartalom az adásvételi szerződés elválaszthatatlan része!



FIZETÉSI ÜTEMEZÉS:

1. 10%, Fogaló (adás-vételi szerződés napján)
2. 10 %, Alap elkészülését követően
3. 10%, Teremgarázs főfalak + pinceszint feletti földém
4. 10%, Földszinti főfalak + földszint fölötti földém
5. 10 %, Emeleti főfalak + földém, Penthouse főfalak + földém + zárófödémek teljes víz és hőszigetelése, bádogos munkák elkészülte
6. 10% Válaszfalak, Villanyszerelés, gépészet alapcsövezése
7. 10 % Külső nyílászárók beszerelése
8. 10%, Belső vakolás, külső- belső korlátok
9. 15%, Belső burkolás, festés, szaniterek, belső ajtók, villanyszerelés, gépészet elkészülte, külső hőszigetelés, színezés
10. 5 %, Közművek rákötése, külső utak, tereprendezés, műszaki átadás

A vételárat a fizetési ütemeknek megfelelően utalással lehet kiegyenlíteni, az ütemek elkészültét követő 8 napon belül.