

MAGNÓLIAHÁZ – MŰSZAKI LEÍRÁS ÉRTÉKESÍTÉSHEZ

Általános

A homlokzatok teljes egészében vakoltak, a lábazati zóna fagyálló változatban. Az épületre vb és fa szerkezetű magastető tető kerül, hőszigeteléssel bádoglemez fedéssel. A teraszfödémeken és lapos tetőn műanyaglemez vízszigetelés készül. A tetőtér felett belső vízelvezetéssel tervezzük a csapadékvíz elvezetését. A terasztetőket külső vízelvezetéssel terveztük, a csapadékvizet állítható fenékmagasságú folyókákön keresztül juttatjuk a külső homlokzatra szerelt ereszcatornába.

A külső falazat méretezett hőszigetelést és kéregerősített habalapú homlokzati díszeket kap. A lakótér feletti terek teraszainál méretezett-hab hőszigetelést alkalmaztunk. A helyiségek padló szerkezetébe lépéshangszigetelést, a lapos tetőre EPS hőszigetelést, vagy PIR-habot tervezünk.

Az utcai teraszokat szegélyező korlátok konszignáció szerint készülő acél korlátok. Az eredeti szinteken a belső udvaron, illetve a főlépcsőházban a meglévő, korhű minták formavilágára emlékeztető díszes függőleges acél korlátok lesznek.

A belső udvar burkolata zöldfelület és térkő.

Alapozás: A statikus tervezőkkel egyeztetve készül. Módja monolit vasbeton lemezalapozás. A 30-35 cm vastag vasalt aljzat egy kavicságyra.

Felmenő szerkezetek: A külső határoló falakat a földszinten és az I-II emeleteken is megtartjuk a lépcsőházak falaival együtt, a felsőbb szinteken POROTHERM 30 Klíma vagy azzal egyenértékű falazóblokkból készülnek. Teherhordó segéd szerkezetként 25x60 cm-es vasbeton oszlopok készülnek.

Födémek: monolit vasbeton födémek készülnek.

Válaszfalak: 10 cm vastag válaszfaltégla ből, a lakások közti elválasztó hangátló fal 30cm vastag téglafalazat.

Lépcső: A vertikális közlekedést lifttel és lépcsővel oldjuk meg, ahol a lépcső egyes szerkezetei megmaradnak, felújításra kerülnek és további monolit vasbeton lépcsővel egészítjük ki.

Padozatok, padlóburkolatok: A lakásokban mázas kerámia és laminált parketta, a teraszokra és a közlekedőkbe csúszásmentes, fagyálló kerámia kerül.



Hőszigetelés: Az új építésű homlokzati falra és a meglévő falakra is méretezés szerinti hőszigetelő rendszer kerül. Az épület energetikai minőség szerinti besorolása: CC

Homlokzatképzés: Az épület külső falszerkezetének külső felületét kültéri nemes vakolat képezi eltérő színezéssel az eltérő homlokzati síkokon.

Nyílászáró szerkezetek: A lakások homlokzati nyílászárói formailag a korabeli minták alapján korszerű tok és szárnszerkezetűek, hőszigetelő üvegezéssel (U: 1,1).

Belső felületképzések: A belső falfelületek mindegyike vakolattal van ellátva. A készülő monolit vasbeton szerkezetek felületeit glettelés és festés adja. A vizes helyiségeken kívül mindenhol diszperziós festés (falon, mennyezeten), a vizes helyiségekben a csempeburkolat fölött diszperziós festés készül.

ÉPÜLETGÉPÉSZ MŰSZAKI LEÍRÁS

Vízellátás:

A lakásokba való beállításoknál főelzárók és mellékvízmérők kerülnek beépítésre. A betervezett csőhálózat anyaga épületen kívül KPE nyomócső, épületen belül műanyag nyomócső, illetve horganyzott acélcső. A vezetékek szabadon, vagy falhoronyban lesznek vezetve.

Használati melegvíz:

A használati melegvízhez a hőenergiát az épület központi gépészeti helyiségében található gázkazánok biztosítják.

Csatornázás: Az építkezés során a meglévő csatorna bekötéseket újítjuk fel. Az épületben a pince kivételével gravitációs lefolyóvezeték hálózat kerül kialakításra. A tervezett épületen belüli vezeték anyag PVC, a szabvány szerinti minőségben.

Fűtés:

A kialakítandó fűtés és használati melegvíz gázüzemű. A lakások mindegyike vízmérővel és hőmennyiségmérővel rendelkezik. A lakásokba tervezett radiátorok termo fejesek, a fűtésszabályozást ezek valósítják meg. A kialakítandó rendszer kétcsöves, zárt és szivattyús. A hő leadók fehér színű acéllemez lapradiátorok. A fűtési vezetékek acél anyagúak, illetve a lakáson belül műanyag csövek.



Gázellátás:

Egy gázmérő kerül felszerelésre amely a kazánház gázfelhasználását méri. A pinceszinti kazánházba felszerelendő gázkazánok meleg víz üzemű kazánok. A lakásokba gáz nem lesz bevezetve így gáztűzhelyek nem kerülnek felszerelésre. Az épület tartalék fűtésére kémény nem létesül, az egyes helyiségek tartalékfűtése elektromos úton történhet.

Szellőzés:

A belsőterű mellékhelyiségek azaz vizesblokk szellőzésére, központi légcsatornára kötött egyedi elszívó ventilátor kerül felszerelésre. A konyhai elszívásnak csak csatlakozási pont kerül kialakításra.

LAKÁSOK FELSZERELTSÉGE:

Bejárati ajtó:

Esztétikus megjelenésű, a tűzvédelmi előírásoknak és a MABISZ elvárásoknak megfelelő ajtó két ponton záródó biztonsági zárral és számozással ellátva.

Belső ajtók:

Standard típusú, dekorfóliás sík ajtószány, utólag elhelyezhető faforgács vagy Mdf. tokkal, réz vagy alumínium színű vasalattal és kilinccsel, többféle színből választható.

Egységára: ajtó+tok+kilincs: bruttó 45.000 Ft/db

Falak:

Felületképzés:

A falak gletteléssel, fehér diszperziós festéssel készülnek kivéve a burkolt helyeken!
Színes festés csak felárral kérhető.

Falburkolatok:

A csempeburkolat fürdőben és WC-ben ajtó szemöldök magasságig érő első egész sorig, hálósan rakva, pozitív sarkokon fuga színével megegyező élvédővel. A burkoló anyag választható, egységára: bruttó 3.000 Ft/m².

A konyhában a tervezett bútor helyén az alsó és a felső elem közti sávban 60 cm szélességben hálósan rakott csempeburkolat egységára bruttó 3.000 Ft/m²

Álmennyezet, álgerenda, szerelt falak:

A gépészeti csövek és berendezések, eltakarása szükség szerint szerelt fal (álmennyezet, álgerenda illetve előtétfal) megépítésével történik.

Padló:

Fürdőben, WC-ben, konyhában, előszobában és közlekedőben mázas kerámialap, egységára bruttó 3.000 Ft/m².



Előszobában kialakítástól függően lamináltparketta vagy kerámia padlóburkoló (Eladó által megjelölve)

Nappaliban és a szobákban lerakásra kerülő laminált parketta egységára bruttó 3.810 Ft/m²

Szegőlc a parketta színével megegyező vagy színhasonló.

Burkolatváltó: lefűrható vagy öntapadós kivitelben (Eladó által később kiválasztva) alumínium vagy réz színben.

Fagyálló gránitörlemény lap az erkélyekre és a külső terekre. Erkélyburkolat nem változtatható.

Fürdőszoba felszereltsége:

- 1 db kád fehér színben / 160-as vagy 170-es lemez/
- 1 db kádtöltő csapterep egykaros krómozott kivitelben, zuhanyszettel
- 1 db mosdó fehér színben (szekrény és szifontakaró nélkül)
- 1db mosdó csapterep egykaros krómozott kivitelben
- 1 db automata mosógép csatlakozás / hidegvíz vételre, csatornára /
- 1 db WC, tartállyal, kézmosóval, és 1 db mosdó csapterep egykaros krómozott kivitelben (kézmosó és mosdó csapterep csak azokban a WC-ben, ahol a tervek azt tartalmazzák) összértékük bruttó 150.000 Ft.

A pipere szerelvény nem tárgya a szerződésnek.

Fűtés-, melegvízellátás:

Központi kondenzációs gázkazánokból ellátott fűtés- és melegvízellátás.

Fűtési rendszer: radiátoros melegvízfűtés. Hőmennyiségmérőt szerelünk fel, a lakásonkénti mérés lehetőségét biztosítva.

Víz:

Lakásonként egyedi vízmérőórákat szerelünk fel. A telken belüli 1 db fő vízmérőóra fogyasztása a VÍZMŰ elszámolás alapján történik.

Elektromos:

Egyedi 32 A-os szabvány szerinti villanyórákat szerelünk. Az áramkörök falhoronyban vezetett Mű III. védőcsőben haladnak. Mcu 1.5 rézvezeték alkalmazunk (kivéve mosógép, tűzhely konnektor Mcu 2.5).

Lehetőség van a háromfázisú kialakításra felárért, továbbá a 32A feletti elektromos teljesítmény igénybevételére, amiért a Vevő az Elmű által alkalmazott díjat és a három fázis kialakításának többletköltségét köteles megfizetni az Eladónak.



Az alábbi táblázat tájékoztató jelleggel mutatja a díjakat (az aktuális ELMŰ által megjelölt díjak kerülnek figyelembe vételre):

Teljesítmény	Áramerősség				ELMŰ felé fizetendő
	A+	A+	A+		
6,9 kW	32				térítésmentes
6,9 kW	10	10	10	A	3 fázisos kialakítás felára (HFF): 67.700 Ft+ÁFA
10,6 kW	16	16	16	A	HFF + 57.600 Ft + Áfa
13,2 kW	20	20	20	A	HFF + 100.800 Ft
16,5 kW	25	25	25	A	HFF + 154.800 Ft

Dugasoló aljzatok:

konyha	5 db.
fürdőszoba	3 db.
nappali	6 db.
hálószoza	4 db.
előszoba	1 db.
WC	0 db. (elszívó csatlakozás 1db.)

Valamennyi helyiségben lesz foglalat és izzó az ideiglenes világítás céljára.
Világítótestek nem tartozéka a lakásnak.

TV:

Csatlakozási lehetőség a nappaliban : 1 db (vezetékezés).
Előfizetés és készülék nélkül!

Telefon-számítógép:

Az épületben vezetékek szinten kiépítve (csöves, vezetékes), minden nappaliban 1 db csatlakozási lehetőség. (hálószozában nincs.)
Előfizetés és készülék nélkül!

Riasztó védőcsövezés:

Védőcsövezés a lakás kiviteli tervei szerint, perifériák nélkül.

Kaputelefon:

A bejárati kapu elektromos zárral működik, a lakások kaputelefonnal vannak ellátva.



Változtatási lehetőségek:

A Vevőknek térítés ellenében lehetőségük van a saját tulajdonrészük kialakítását (kivéve az osztatlan közös területeket illetve más tulajdonrészeket) érintő változtatásra az Eladó döntésétől függően, amely

- Nem érintheti az épület külső megjelenését, és szerkezeti rendszerét.
- Nem jelent minőségi visszalépést sem a közös, sem az önálló tulajdoni illetőségek műszaki paraméterei és megjelenése szempontjából.
- Nem jelent hátrányt sem a leendő tulajdonostársnak, sem harmadik személy részére.
- Nem érintik a projekt megvalósításának időütemtervét, és az azzal kapcsolatos szerződéseket, megállapodásokat és jogokat.
- Bármely változtatás végrehajtása csak Eladó hozzájárulásával és a többletköltség befizetése után történhet.

Változtatási lehetőségek:

- Belső építészeti kialakítás változtatása.
- Külön megrendelhető tételek (hűtés, riasztórendszer, stb.)

Választás megadott kollekcióból:

Vevő a megadott alapkiviteli termékekből választhat az eladó által megjelölt időpontig. A határidő letelte után választási lehetőség nincs, az Eladó által megjelölt standard kivitel kerül beépítésre.

Az alapkivitelből választható termékek térítésmentesek.

Mintakollekcióból választhatóak:

- Belső nyílászárók: ajtók
- Kerámiaburkolatok, lábazatok anyaga
- Laminált parketta

Külön rendelhető feláras termékek:

Vevő az eladó által megjelölt időpontig az Eladó által megadott termékekből, mintakollekcióból vagy katalógusból választhat és rendelhet az Eladó hozzájárulásával. Határidőn túli a változtatási igényt az Eladó nem tudja figyelembe venni, az alapkivitelként megjelölt termék kerül megépítésre.

Rendelhetők:

- Belső nyílászárók, ajtók.
- Laminált parketták.
- A tervezettől eltérő méretű és megjelenésű kerámia és csempe burkolatok.
- A tervezettől eltérő megjelenésű elektromos szerelvények (dugaljak, kapcsolók, stb.)
- Behatolás jelző és tűzjelző rendszer.



- Saniter áruk (WC, mosdó, kád, zuhanytálca és kabin, csaptelepek)
Vevő csak az eladó által kijelölt szállító termékeiből választhat. Más forrásból való anyagbeszerzés nem lehetséges.
A külön rendelhető anyagok és szerelvények többletköltségeit a Vevő köteles megtéríteni. A beszállítókat Eladó versenyeztetés útján választja ki.
A külön megrendelt anyagok beépítését az Eladó a feltételek teljesítése után valósítja meg.

Belső kialakítás változtatása:

Az Eladó döntésétől és jóváhagyásától függően a Vevőnek lehetősége van arra, hogy a bemutatott alaprajzi elrendezésen - ha az műszakilag megoldható -, térítés ellenében, az eladó által megjelölt időpontig módosítson. A módosítást Eladó külön felkérésre, a feltételek teljesítése után valósítja meg. Határidőn túl a változtatási igényt az Eladó nem tudja figyelembe venni.

Feltételek:

Valamennyi változtatási igényt a szerkezetépítés megkezdéséig legkésőbb írásban jelezni kell az Eladó felé a külön rendelhető tételek és a belső kialakítás változtatásának kivitelezhetősége esetében.

A bejelentéssel egyidőben az ajánlatadási díjat a Vevő befizeti. (50.000,- Ft +Áfa)

Eladó egy alkalommal konzultációt biztosít a Vevőnek, ahol a Vevő tájékoztatást kap a változtatási igényei megvalósíthatóságáról, és az eljárás befejezési határidejéről.

További konzultációk költségtérítés ellenében (10 000 Ft/óra +Áfa) lehetségesek.

Eladó ajánlatot ad a változtatásra. Az ajánlat elfogadása esetén a felek az adásvételi szerződést módosítják. Az ajánlatban szereplő árak tartalmazzák a beszerzési árat, a beépítési költségeket, a felmerülő műszaki bonyolítási és tervezési díjat és 20 % fedezetet. A műszaki bonyolítási és tervezési díj max. 200.000,- Ft + Áfa lehet a változtatás bonyolultságától függően. Az ajánlatadási díj a műszaki bonyolítási díj része.

Az Eladó nem köteles minden módosítási igényt teljesíteni. Bonyolult a tervtől jelentősen eltérő belső építészeti kialakítások elkészítését Eladó nem vállalja.

Elhagyható tételek

-Laminált parketta

A Vevőnek nincs lehetősége saját beszerzésű anyagokat, illetve termékeket, a kivitelezés során beépíttetni!

Az ingatlan helyszíni megtekintése

Eladó tájékoztatja vevőt, hogy az ingatlanba az építkezés során egyszer van módja az építkezés teljes időszaka alatt bemenni, amelyet Eladóval előzetesen köteles egyeztetni. Minden egyéb, előre nem egyeztetett alkalom esetén az Eladó illetve az általa megbízott Vállalkozó a helyszíni megtekintést megtagadhatja!