

28 lakásos Társasház

Alsóörs Füredi út 24.

Általános leírás

A fejlesztési telekre 1 db szabadon álló épületet terveztek. Az épület Földszinti lakásait gépkocsival Vörösmarty utca felől, gyalogosan pedig mindkét út irányából. Az emeleti lakásokat egy behajtón keresztül lehet megközelíteni a telek előtt elhaladó 71. sz főút felől, személygépkocsival és gyalogosan egyaránt.

Az épület bejárati szintjén 13 db tároló, 12 garázs, 11 db fedett gépkocsi beálló, 6 db felszíni parkoló, 1 db közös tároló, 1 db kukatároló, 1 db gépészeti és egy villamossági helyiség kap helyet a földszinti lakások mellett, míg az emeleti szinteken kizárólag lakások létesülnek.

Alapozás

Vasbeton lemezalap a statikai tervben meghatározott geometriával és anyagminőségekkel.

Talpgerendák, koszorúk, gerendák, pillérek, lépcső

A statikai tervben meghatározott geometriával és anyagminőségekkel.

Padló rétegek

Tervek szerinti rétegrendek készülnek, hő-, hangszigeteléssel és aljzatbetonnal együtt.

Áthidalók

Kerámia burkolatú feszített vasbeton vagy acél profilú áthidalók kerülnek a válaszfalakba, a homlokzati nyílások feletti monolit vasbeton gerendák készülnek.

Födémek, vázszerkezet

Pillérváz, monolit vasbeton födém szerkezetű épület, a szükséges helyeken merevítő, teherviselő vasbeton falakkal, monolit vasbeton lépcsőkarokkal a statikai tervben meghatározott vastagságban alul-felül sík kialakítással.

Külső és belső falak

Az épület külső térelhatároló és teherhordó szerkezete 30 cm vastag emelt hőszigetelő képességű kézi falazóblokkból, vasbeton pillérekkel és vasbeton merevítő falakból készül a terveken jelölt kialakításban. A talajszint alatt lévő vasbeton szerkezetek vízzáró vasbetonból készülnek.

Válaszfalak

A lakásokon belüli válaszfalak 10 cm vastag gipszkarton válaszfalak. (2 rtg. 1,25 cm vtg. Gipszkarton burkolat + CW50 profil váz, közte hangszigetelés + 2 rtg. 1,25 cm vtg. Gipszkarton burkolat).

A szerelt lakáselválasztó falak 20-22 cm vastag pl.: RIGIPS rendszerű szerelt – emelt hanggátlású – lakáselválasztó válaszfalak, a RIGIPS katalógusban leírt anyaghasználattal (súlyozott hangszigetelési érték: $R_w+C=59(57)$). A szerelt válaszfalak a földem alsó és felső csatlakozásánál, valamint a csatlakozó falazott szerkezeteknél szivacscsíkot kell beépíteni. A szerelt válaszfalakban sem lehet vinni gépészeti és elektromos vezetéket, ezért szerelőfalat kell a vezetékek részére építeni – a szerelőfal és a hanggátló fal egymástól független szerkezettel készül.

A lakások helyiségeinek alaprajzi mérete az építész terveken feltüntetett vakolatlan, az előtétfalak nélküli, burkolatlan nyers falak által határolt területtel egyezik meg. Ezek mindennemű tervektől eltérő változtatása, helyiségenkénti 45.000.- Ft + áfa tervezési díjat von maga után.

Az Eladó döntésétől és jóváhagyásától függően a Vevőnek lehetősége van arra, hogy a bemutatott alaprajzi elrendezésen - amennyiben az műszakilag és építési engedély módosítás nélkül megoldható -, térítés ellenében, az Eladó által megjelölt időpontig módosítson. A módosítást Eladó külön írásbeli felkérésre, a lenti Feltételek teljesítése után valósítja meg. A műszakilag túl bonyolult, túl időigényes és költséges megoldásokat, valamint a határidőn túl érkező változtatási igényt az Eladó nem tudja figyelembe venni.

Az Eladó nem köteles minden módosítási igényt teljesíteni. Bonyolult, a tervtől jelentősen eltérő belső építészeti kialakítások elkészítését, túlzóan drága, és- vagy rossz minőségű anyagok beépítését Eladó megtagadhatja.

Minden változtatás és módosítás 15 munkanappal meghosszabbítja a szerződésben vállalt műszaki átadási határidőt.

Tetőszerkezet

Lapos tető lágy műanyaglemezzel vízszigeteléssel, belső vízvezetéssel, EPS Hőszigeteléssel, a teraszokon, erkélyeken kompozit járófelülettel.

Homlokzati kialakítás

Homlokzati hőszigetelő rendszer készül, terv szerint 15 cm vastagságban, polisztirol vagy zártcellás hőszigetelő táblákkal, vékony vakolattal ellátott felülettel.

Belső lépcső

Monolit vasbeton szerkezettel, hideg burkolattal, és egy oldalon korláttal felszerelve.

Térburkolat

Beton térkő burkolat (járdák, utak és külső parkolók). Leier Piazza 10 x 20 közepszürke színben.

Bádogos szerkezetek

A lapos tetőnél, külső mellvédfedéseknél készül, anyaga porfestett-bevonatos alumíniumlemez.

Nyílászárók

A homlokzaton lévő nyílászárók műanyag szerkezetből készülnek, fóliázott vagy festett külső felülettel (antracit színben RAL7024). A külső nyílászárók háromrétegű üvegezéssel készülnek, hőszigetelési követelmény: $U_w=1,0 \text{ W/m}^2\text{K}$.

A kávákba épített külső nyílászáró rögzítése acél rögzítő fülekkel történik (minimum 3 db/ oldal, de a MABISZ előírások figyelembevételével) Az acél rögzítő füleket acél csavarral kell rögzíteni a falszerkezetbe.

A külső nyílászárók párkányfogadó elemmel készülnek, ahova a párkánybádogozást be kell hajtani.

A lakásokon lévő külső nyílászáróknál beépített redőnyszekrény készül, a redőnyszekrényt a nyílászárókra kell erősíteni. A redőnyszekrény mögötti nyílászárókba 50 mm vastag PIR hőszigetelő anyagból készült stábur panel kerül beépítésre. A műszaki tartalom nem tartalmazza az elektromos redőny rendszer kiépítését és vezetékezését. Külön elszámolást igényel.

A nyílászárókra 1 év teljes körű garanciát és 5 év szavatosságot vállalunk.

Belső ajtók Jaf Holz Eurowood laminált HPS típusú, 7 választható színben, kilincsel szerelve, a terveken található számban. Ára 32.830 Ft. bruttó / darab.

Gipszkartonozás

A gépészeti vezetékek takarására a szükséges helyeken, előterekben, vizes helyiségekben gipszkarton álmennyezet és falburkolat készül a technológia előírásoknak minőségben megfelelően.

Szigetelések

Talajnedvesség elleni szigetelés készül a földszinti falak alatt. Hőszigetelések a vonatkozó követelmény-értékek és az építészeti tervek szerint.

Villamos energiaellátás:

- Az épületek villamos energia ellátása az EON közcélú hálózatáról az EON tulajdonú méretlen fővezetéken keresztül történik 3x400/230V 50 Hz feszültségen.

- A csoportos fogyasztásmérés az épület földszinti részén lesznek elhelyezve.

- Az összes lakás az általános célú energiaellátás (230V 25A, a betáplálás három fázisra előkészítve)

- a lakások hőszivattyús rendszer un. „H” tarifás (1 x25 A 230 v)

Fogyasztás mérésére,

- az építési telek közösségi (230V 32A) fogyasztás mérésére

Minden vásárló köteles a hálózatfejlesztési hozzájárulást megfizetni az Eladó részére az előszerződés aláírását követően, melynek költsége 197.000.- Ft + áfa.

Az épülethez tartozó gépkocsibejárók motoros kapuk a hozzátartozó távirányítókkal nyithatók, belülről lehetőség van kézi működtetésű gombbal való Nyitásra, a zárás késleltetve automatikusan történik.

Tűzeseti Főkapcsoló:

Az egyes épületek önálló „Tűzeseti Főkapcsoló”-jának szerepét a fogyasztásmérő elosztók betápláló áramkörébe épített terheléskapcsoló látja el.

A „Tűzeseti Főkapcsoló” a fogyasztásmérő elosztóba kerül beépítésre, szabadon, hozzáférhető módon kerül felszerelésre (elzárni, lezárni, eltorlaszolni Tilos). A „Tűzeseti Főkapcsoló” kikapcsolása esetén a kikapcsolással társasház villamos hálózata leválasztásra kerül a tápláló hálózatról.

Az épület villamos és villámvédelmi rendszerére előírt kötelező érvényű ellenőrzések, felülvizsgálatok:

A szerelési munkák befejezésekként az üzemszerű használatba vétel előtt minden villamos berendezést ellenőrizni kell az MSZ HD 60364-6:2007 szabvány 61. „Ellenőrzés. Első ellenőrzés” része szerint a kivitelezőnek, illetve az ellenőrzések végzésére általa megbízott szakképzet személynek. Az elvégzett első ellenőrzés elvégzése után egy „első jelentés”-t kell készíteni az MSZ HD 60364-6:2007 szabvány 61.4. fejezete szerint, ezt a jelentést a beruházónak kell átadni.

- A villámvédelmi berendezések felülvizsgálata az 54/2014 (XII. 05.) BM rendelet XX. Fejezet 132. pontban leírtaknak megfelelően történjen, a felülvizsgálatról készült jegyzőkönyvet szintén a beruházónak kell átadni.
- El kell végezteni az erősáramú villamos berendezések időszakos tűzvédelmi felülvizsgálatát az 54/2014 (12.05.) BM rendelet OTSZ 277 § 1b. pontja szerint 6 évente.
- El kell végezteni a villámvédelem időszakos felülvizsgálatát az 54/2014 (12.05.) BM rendelet OTSZ 280 § 2b. pontja szerint 6 évente.
- El kell végezteni az érintésvédelem szerelői ellenőrzését a 8/1981 (XII. 27.) IpM rendelet KLÉSZ 23 § 2. pontja szerint 6 évente.

Érintésvédelem:

Az épületekben kialakított érintésvédelem:

Nullázás, TN-S rendszerű,

EPH hálózattal egyesítve, kiegészítő védelemmel (áramvédő kapcsolókkal) ellátva.

A lakások villamos vezeték hálózatának szigetelési hiba ellen való védelemét a lakás elosztókban elhelyezett 30 mA hibaáram érzékenységgű áramvédő kapcsolók látják el.

Felületképzés

A belső felületeken a vakolt falak, a csiszolt vasbeton ill. gipszkarton felületek glettelve 2rtg diszperziós festéssel készülnek, fehér színben. A tapétázás a műszaki tartalom nem tartalmazza, külön megállapodást igényel.

Villanyszerelés - lakásokon belül

A lakások minden helyiségébe terveztünk mesterséges világítást. A világítás tervezésénél a vonatkozó előírásokon túlmenően figyelembe vesszük a helyiségek funkcióját, kiépítésre kerül a világítási hálózat a működtető elemekkel, kapcsolókkal, lámpahelyekkel, a lámpatestek beszerzése és felszerelése a vásárlók feladata.

A fürdőszobákba, a mellékhelyiségekbe zárt burájú, legalább IP44 védettségű, energiatakarékos LED fényforrással szerelt lámpatesteket kötelező beszereltetnie a vásárlónak. Villanytűzhely (230V 20A) csatlakozási hely előkészítve, berendezés beszerzése és beüzemelése a lakó által történik.

Mosogatógép (230V 16A) csatlakozási hely előkészítve, berendezés beszerzése beüzemelése a lakó által történik.

Mosógép (230V 16A) csatlakozási hely előkészítve, berendezés beszerzése beüzemelése a lakó által történik.

Törölköző szárító radiátor (230V 16A) csatlakozási hely előkészítve, berendezés beszerzése beüzemelése a lakó által történik.

Egyéb háztartási jellegű fogyasztók energia ellátása céljából kellő számú (1P+N+PE) csatlakozóaljzat kerül felszerelésre.

A lakások külső homlokzati nyílászáróihoz a lakók által a későbbiekben felszereltetett elektromos működtetésű redőnyökhöz szükséges védőcső rendszer beépítésre kerül, vezetékvezetés nélkül. Amennyiben a tulajdonos kéri a vezetékvezetést 55.000.- Ft + áfa kerül elszámolásra.

A lakások mennyezet é fűtés-hűtés rendszerének vezérlése a beépített szoba termosztátok által vezérelve történik a gépész leírásban közölteknek megfelelően.

Süllyesztett lakáelosztók beépítése, kismegszakítókkal. A lakásokban kiépített végpontok száma az egyes lakások kialakításától, villamos terveitől függetlenül változhat. Az alapár helyiségenként 6 db végpont kialakítását tartalmazza. Minden további végpont 9.800.- + áfa áron kerül felszámításra. A villamos szerelvények fehér színűek és Legrand típusúak. Tévé-antenna hálózat kiépítése, védőcsövek szerelése, árnyékolt antenna kábelekkel lakásokon belül.

Telefon, informatika, lakásokon belül 1 db csatlakozási pont kiépítése.

Az ár nem tartalmazza a lakásokon belüli világítótesteket és felszerelésüket.

Minden lakáshoz 1*32A-s mérő és hálózat épül.

Gyengeáramú berendezések:

Épület személybejárati kapunál, felszerelésre kerülnek a kaputelefon rendszer külső téri egység, a lakásokban, pedig a belső lakáskészülékek.

Ez a rendszer lehetővé teszi a bejárat és az egyes lakások közti kommunikációt, biztosítja a lakásokból a személybejárati kapu távvezérelt nyitásának engedélyezését. A lakók a bejárati kaput saját, illetve a személykapunál belül felszerelt nyitógombbal tudják kinyitni.

A lakók által a későbbiekben felszereltetett vagyonvédelmi riasztó rendszerhez a helyiségekben felszerelendő PIR mozgásérzékelők, a riasztó központ, a kezelő egység, és a riasztás jelzőkészülék összekötéséhez szükséges védőcső rendszer beépítésre kerül, vezetékvezetés nélkül. A vezetékvezetés külön igényelhető, de a műszaki tartalom nem tartalmazza. Ennek ellenértéke 55.000.- + Áfa.

Az épületekben a helyi UPC szolgáltató kábel TV rendszerének kiépítése szerepel melynek keretén belül az épület UPC gerincvezeték fogadó elosztó (földszint) és a lakások előszoba helyiségeiben felszerelt UPC fogadó/modem elosztóig, a modemtől a szükséges védőcső rendszert ki kell építeni a lakóterekben felszerelt telefon, számítógép, és TV csatlakozási helyek közt. A vezetékvezetést a kiépített védőcső rendszerekben a szolgáltató készíti el.

Fűtési-hűtés és gépészeti rendszer

A tervezett lakások a mai kor elvárásait tükrözik. Építészetileg átgondolt, jól hőszigetelt épület fűtési és hűtési igénye alacsony, így fenntartási költsége is minimális.

A beépített gépészeti rendszerek is a fenti irányelvek alapján lettek kiválasztva.

Minden lakás egyedi, különálló rendszerrel lesz kialakítva, így a használók maximálisan élvezhetik az egyéni felhasználás előnyeit.

A meleg víz biztosításáról egy Daikin Altherma 3 típusú hőszivattyús berendezés gondoskodik, melynek kompakt beltéri egysége minden lakás előterében lesz elhelyezve. Ebben a beltéri egységben található indirekt tárolóban készül a meleg víz. A kisebb lakásokban 180 liter, a nagyobb lakásokban pedig 230 liter a tároló kapacitása. Amennyiben ez a vízmennyiség elfogy, akkor a készülék fűtési-hűtési üzemmódról automatikusan átkapcsol a meleg víz készítésére. A tároló felfűtési ideje: 30–45 perc. A beépített vizes berendezési tárgyak minőségi kivitelek, porcelán vagy akril anyagúak. Tisztításuk egyszerű, az erre vonatkozó előírások betartásával hosszú élettartam biztosítható.

Nagy figyelmet kap a vizes helyiségek szellőztetése. Korszerű, egyedi szellőző ventilátorral rendelkeznek a megfelelő levegő komfort fenntartására. A beépített ventilátorok süllyesztett házba szereltek, esztétikus megjelenésük jól illik a modern lakásokhoz. A ventilátorokat egy időkapcsoló automatikai működteti, ezzel biztosítva a takarékos üzemet.

A konyhákban telepítésre kerülnek a szag- és páraelszívó ventilátorok, melyek független rendszert alkotnak.

A lakások fűtési – hűtési igényeinek biztosítása szintén a korábbiakban már említett hőszivattyúval történik. A hőszivattyúk 4, 6 és 8 kW-os teljesítménnyel kerülnek telepítésre. Ezek biztosítják a lakások a fűtési – hűtési energiáit.

A lakások fűtése felületfűtéssel történik. Ez kellemes hőérzetet biztosít a fűtési időszakban, alacsonyabb belső hőmérséklet tartása esetén is. A szobák, valamint a nappali-étkező-konyha helyiségek mennyezetfűtési rendszerrel szereltek. A melegen sugárzó mennyezet kitűnő komfortérzetet biztosít. Nincs intenzív légmozgás, nem lebegtetni és nem keveri a porszemcséket a levegőben, mint a radiátoros fűtés, ezzel rendkívül egészséges környezetet teremt. A fürdők és a WC-k hőigényének biztosítása padlófűtéssel történik.

A mennyezetfűtési rendszerrel a helyiségek nyári kívánt temperálása is megoldott. A kellemes, hűs érzetet sugárzó felület biztosítja a helyiségek hűtését.

A fűtés-hűtés optimális vezérlését a rendszerhez tartozó központi fűtésvezérlő automatika látja el.

Egy igazán energiatudatos és fenntartható épületgépészeti rendszer a megvalósíthatatlan professzionális automatizálás, szabályozás nélkül. A magas műszaki minőségű termosztátok kiemelkedő komfortot és jelentős energia-megtakarítást képesek elérni.

Távollét esetén az épület téli működéséhez kívánt, csökkentett hőmérséklet központilag beállítható. Gazdaságossági okokból ezt a hőmérsékleti érték nem vihető 17°C alá.

Az internet segítségével ezek a készülékek távoli eléréssel is könnyen vezérelhetők, így válnak mindennapi életünk részévé.

Víz- szennyvízszelvény

Alapvezetékek, felszálló nyomóvezeték, ejtő vezeték kiépítése. A szennyvíz- és csapadékvíz-lefolyócső hangszigetelő bevonattal készül.

Lakásokon belül hideg-melegvíz és lefolyó vezeték kiépítése, vízmérő óra helyének kialakításával. Nyomóvezeték kiépítése vízórától. A szaniterek és a felszerelésükkel járó költségek a vállalkozót terhelik. A társasház önálló vízórával rendelkezik, melyet a DRV nyilvántart. A társasház víz elszámolása ez alapján történik a szolgáltató felé. Minden lakás rendelkezik saját víz-mellékmérővel, ez alapján a társasház számolja el, és szedi be a lakásonkénti vízdíjakat. A víz-mellékmérők a lakások bejárata közelében lettel elhelyezve, hogy leolvasásuk a legegyszerűbben megoldható legyen.

A beépítésre kerülő vízellátási berendezési tárgyak minőségi kivitelűek, porcelán vagy akril anyagúak. Tisztításuk egyszerű, az erre vonatkozó előírások betartásával hosszú élettartam biztosítható. A meleg vízellátás lakásonként, a hőszivattyú beltéri egységből egyedileg biztosított, ez lehetőséget nyújt az egyéni felhasználási igények maximális érvényesítésére.

A lakások minden fogyasztását (hideg-, meleg víz, fűtés, villany) egyedi fogyasztás, vagy hőmennyiség mérőkkel mérik.

Burkolatok

A fürdőben, WC-ben hideg burkolat kerül kialakításra a többi helyiségbe laminált padló kerül. A vevő által választott anyagokból a hideg burkolatok bruttó 4000 Ft/m² áron, a meleg burkolatok bruttó 3500 Ft/m² áron választhatók felár nélkül, mely árba beletartozik a szegélyléc és alátét fólia is. A csempe burkolat a fürdőkhöz 210 cm magasan a WC helyiségekben pedig felmosó lábazat készül. Amennyiben a tulajdonos ettől eltér, a felek elszámolnak egymással. Ha a burkolatokat a lakás tulajdonos biztosítja a Szállításról és a lakásba történő anyagmozgatásról a tulajdonosnak kell gondoskodnia, beszerzési számlát a BHB Invest Kft. nevére kérjük kiállítani kézpénzes formában. Amennyiben Vevő a BHB Invest Kft által kijelölt üzletből választ burkolatokat, abban az esetben díjmentesen gondoskodik szállításról és anyagmozgatásról a lakásokba

Szaniter:

Kád: H2O Molly vagy Danuta kád 170/70 Bruttó 38.900 FT

Zuhanykabin és Zuhanytálca : Ravak Supernova CP4-90 Íves Bruttó 109.900 FT

Geberit Basic WC tartály, delta fehér nyomólap, fali wc Geberit mély öblítésű : Bruttó 62.000.- FT

Mosdó Csapterlep: Grohe Eurosmart egykarú Bruttó 18.900 .-FT

Kádtöltő csapterlep: Grohe Eurosmart Bruttó 24.900.- FT

Zuhany csapterlep :Grohe Eurosmart Bruttó 22.990 FT (zuhanyfej nélkül) zuhanyfej választható Bruttó 6.000 FT

Mosdó kagyló: Alföldi Basis 57 cm-es Bruttó 7990.- FT

WC kézmosó: Alföldi Basis 40x20 cm-es Bruttó 4990.- FT

A külön rendelendő anyagok és szerelvények felmerülő többletköltségeit a Vevő köteles megtéríteni. A külön megrendelt anyagok beépítését Eladó az általa meghatározott határidőig és a többletköltség befizetése után valósítja meg. A külön megrendelt anyagok, ill. más forrásból beszerzett anyagok beépítését Eladó megtagadhatja.

Légtechnika

A belső terű mellékhelyiségek (WC) részére mesterséges elszívást terveztek helyiségenként egyedi, egycsatornás rendszerre köthető elszívó ventilátorokkal, beépített visszacsapókkal. A berendezések villanykapcsolóról üzemelnek, utánfutással. A légutánpótlás a belső nyílászárókon, ablakba beépített résszellőzőkön keresztül biztosított. A vizeshelyiségek, és konyha lakás-központi szellőző ventilátorral rendelkeznek a megfelelő levegő komfort

fenntartására. A beépített ventilátor álmennyezet fölé kerül beépítésre, az elszívási pontok esztétikus megjelenésük jól illik a modern lakásokhoz. A konyhákba, az alapszellőzés megtartása mellett - a modern kor igényeinek megfelelően - belső keringetésű, aktív szén szűrővel szerelt páraelszívó építhető be.

Garázsok

A gépkocsi tárolók szekcionált hőszigetelt ajtókkal vannak szerelve, melyekhez kézi mozgatás biztosított. Felületképzésük festett fehér, alapzat nagy kopásálló ságú betonfestékkel festve.

Tereprendezés:

A későbbiekben megtervezendő módon kerül kialakításra.

A kulcsrakész vállalkozói díj tartalmazza a következőket:

Kerítés, személy és gépkocsi kapuk, hulladéktárolók, riasztó rendszer alap tervezése és védőcsövek beépítése, kapu elektromos mozgatása,

A kulcsrakész vállalkozói díj kifejezetten nem tartalmazza a következőket:

Egyéb beépített bútorzatot (beépített szekrények, konyhabútor).

Minden egyéb díjat és költséget, amit a kulcsrakész állapot műszaki leírása nem tartalmaz.

A lakást érintő további – akár belsőépítészeti - változtatások anyagi vonzata vevőt terheli.

A változtatások egyszerűsített tervek alapján műszaki ellenőr jóváhagyását követően történnek. Ennek költsége a Vevőt terheli.

Pótmunkák

Valamennyi változtatási igényt az adásvételi szerződés megkötéséig írásban jelezni kell (bejelentés) az Eladó felé. Eladó ajánlatot ad a változtatásra. Az ajánlat elfogadása esetén a Felek az adásvételi szerződésben kezelik a módosításokat. Amennyiben az adásvételi szerződés megkötése után merül fel változtatási igény vagy pótmunka, akkor a felek adásvételi szerződést nem módosítanak, hanem szükség esetén külön vállalkozási szerződést kötnek az adott többletmunka elvégzésére.

A Vállalkozó fenntartja a jogot, hogy beszerzési nehézségek esetén a fent említett anyagokat más, legalább azonos minőségű anyagokkal váltsa fel.

Értékesítő: Balassa Éva Mária, mobil 06 70 243 2244