

Herbal Residence

Műszaki leírás
Alkalmazott Anyagok, szerkezetek, szolgáltatások

ÚJ BOKRÉTA TÁRSASHÁZAK

ÉPÍTETŐ: UB Gyógyfű u. Projekt Kft., 1112 BP., XI. SASADI ÚT 170.

ÉPÍTÉS HELYE: 1122 BUDAPEST, GYÓGYFŰ UTCA 25. (Hrsz:6986/6)

- **Épület elhelyezkedése.**

A Herbal Residence prémium lakásait, a XII. kerületben, a Kis-Svábhegy lábánál építjük, a Városmajor utca felett, Buda zöldövezeti, de mégis központi részén. A város szívében, az Osztrák Nagykövetség Rezidenciája mellett, ősfás, erdei környezetben, a legkorszerűbb építészeti technológiákat és megoldásokat felvonultató épületekben helyeztük el prémium lakásainkat, amelyek már „Okosház” opcióval is választhatóak. Az ősfás környezetet - ahol lehetett - érintetlenül hagytuk, hogy a Rezidencia leendő lakóink zavartalanul élvezhessék a zöldövezeti kényelmet és a patinás környék hangulatát, ahonnan Buda központja szinte karnyújtásnyira található.

- **Az épület ismertetése**

Az építési övezet szabályzás szerinti besorolásnak megfelelően a tervező a szintterületi mutatók betartása mellett 3 tömbös lakóegyüttest álmodott meg a 3859 m²-es telken. Az épület tömegformálásánál alapkonceptió volt, hogy a mintegy vertikális kertvárost imitálva az egyes lakásokhoz nagy méretű, lehetőleg fedett teraszok, illetve a teraszokon lévő növénykazettáknak köszönhetően „saját kert” kapjon helyet. Ez mozgalmas tömeget és homlokzati megjelenést adott az egyébként szigorúan szerkesztett épületegyüttesnek. A beruházás során összesen 19 egyénileg személyre szabható lakást kínálunk, melyek a szomszédos épületek magasságához, a tervezési programhoz és a terep lejtéséhez (14%) igazodva pince+fsz+2 szint+tetőtér magas lapostetős épületek, az esésiránnyal párhuzamos épületrészeknél a terep adottságainak megfelelően fél szint eltolással szerkesztve. A garázsszinten tárolóhelyiségek, tároló-gépeszeti helyiség, és egy 18 (+12 tartalék) állásos teremgarázs kapott helyet, illetve a terepadottságok miatt a 'B' épületrész két, földszintinek számító lakása. A földszinten az egyes épületek gyalogos bejáratai, illetve 2-2 db lakás kapott helyet. A további emeleteken további 2-2 lakás, illetve a tetőszinten a félszint-eltolásos helyzetet kihasználva egy teljes szintet elfoglaló lakás került. A lakásokhoz az alaprajzok szerinti teraszok, kertrészek épülnek.

- **Általános irányelvek:**

- *A lakások belmagassága: általában 2.68m, minimum 2.45m.*
- *Lakásokban álmennyezet kialakítás a mennyezeti fűtés-hűtés miatt nem lehetséges.*
- *Az építés alaprajz szerinti méretek „nyers” méretek, vakolatlan falak közötti távolságot jelentik.*
- *A lakások értékesítési területének számítási módja: az adott lakás kontúrján – határoló falak belső falél – belüli teljes terület pillérek és strangok nélkül.*
- *A vevői adásvételi szerződésekhez csatolt műszaki dokumentációk mérvadó sorrendje ellentmondás esetén: műszaki leírás, színtalajrajzok, kiviteli terv, értékesítési tervlap,*
- *A kerületi főépítési előírások értelmében az épületre csak a társasház által meghatározott egységes megjelenésű árnyékoló szerkezetek helyezhetők el.*

- *A Beruházó fenntartja a jogot magának, hogy a leírt anyagokat más, legalább azonos minőségű, vagy értékesebb anyagokkal váltsa fel!*

- **Szerkezetépítés, építészet:**

Alapozás, pince: Az épület vízzáró vasbeton lemezalapon áll. Ennek a megoldásnak előnye az, hogy az épületek alatti vasbeton „tálca” kizárja az egyenlőtlen süllyedések lehetőségét, illetve kiegészítő vízszigetelésre nincs szükség. A pinceszintű tartószerkezeti és egyben körítő falak 30 cm vastag helyszínen készült, monolit vasbeton vízzáró falak.

Teherhordó szerkezetek: Az épület monolit vasbeton pillérvázás szerkezetű, döntően 20 cm-es Silka mészhomok kitöltő téglafalazattal, külső oldalon 20 cm hőszigeteléssel. A lépcsőházak körítő falai monolit vasbeton szerkezetűek, melyeknek a teherhordás mellett merevítő és akusztikai szerepük is van. A födémek monolit vasbeton síkfödémek. Az épületen belül, a közbenső mezők tartószerkezeti funkcióját vasbeton pillérek látják el, melyek a lakásválasztó és folyosói fal síkjába, azok vastagságával megegyezően lesznek megépítve.

Falazatok: A külső térelhatároló falak – a vasbeton teherhordó falpillérek között – 20 cm-es Silka mészhomok téglafalak. A lakások lépcsőház felőli falai megfelelő hanggátlást biztosító 20 cm-es vasbetonból készülnek, amelyeket a szükséges pontokon 5/10 cm vastag szerelőfal egészít ki. A belső válaszfalak lakáson belül is magas hanggátlást biztosító 10 cm-es Silka hanggátló válaszfal elemekből, a strang elfalazások megfelelő akusztikai és tűzvédelmi elválasztó réteggel készülnek. A gépészeti aknák falait SILKA 10-15-20 téglából illetve tűzgátló gipszkartonnal tervezzük. Ahol tűzgátlási követelmény van, ott 10 cm vastag SILKA mészhomok téglafalazat készül. Az összes külső falszerkezet kielégíti a hatályos hőtechnikai szabvány előírásait.

Födém, aljzat: A 20-22 cm vasbeton födém szerkezetek kielégítik a legkorszerűbb földrengést is figyelembe vevő szabvány szerinti méretezési értékeket a 10-20 cm lépéshangszigetelő réteg, felette átlag 5 cm vastagságú, az eltérő burkolat fogadására alkalmas betonaljzat készül, helyszínen kevert technológiával, speciális célgépekkel simítva, mely biztosítja a vízszintes és síkfelületet, valamint a betonfelület minden egyes pontjának a tervezett magassági méretét.

Fedélszerkezetek: A zárófödémeken egyenes rétegtrendű, PVC csapadékvíz elleni szigeteléssel ellátott részben gyalogosan járható és növényzettel telepített lapostető készül.

Vízszigetelések: A teremgarázs vasbeton padló szerkezete (lemez alapja) és az oldalhatároló falak vízzáró betonból készülnek, ezért külön talajnedvesség elleni szigetelésre nincs szükség. A vasbeton lemezalap és a falak találkozásánál képződő, valamint a szakaszosan készülő falak függőleges munkahézagába speciális, víz hatására duzzadó gumiszalag kerül beépítésre, mely tökéletes vízzárást biztosít. Az erkélyek, a fürdőszobák padlóburkolata alatt és a fürdőkádkak melletti oldalfalon a falicsempék alatt 2 m magasságig speciális kent szigetelés készül két rétegben, amely megakadályozza a burkolat felületre érkező vizek fugák közötti átszivárgását az alsóbb rétegekbe (alatta lévő lakásba). A teremgarázs és a teraszok felett bitumenes vastaglemez csapadékvíz elleni szigetelés készül.

Hőszigetelések: A homlokzati hőszigetelés 20 cm-es expandált PS hab hőszigetelés. A teraszokon lejtésben kialakított, minimum 12 cm vastag nagy hőszigetelő képességű alumínium kasírozású PIR hab hőszigetelés készül. A földszinti lakások 10cm, a garázs feletti lakások 7 cm ásványgyapot + 20 esetenként 40 cm installációs zónába kerülő lépésálló hőszigetelést kapnak. A tárolók felett a padlórétegben 20 cm lépésálló hőszigetelés kerül beépítésre. A szigetelő lemezek vastagsága

hőtechnikai számítás eredménye, így az összes szerkezet megfelel nem csak az érvényes, de a **2018.01.01-től érvényes megemelt értékű hőtechnikai szabvány előírásainak.**

Hangszigetelések: Az összes közbenső födémbe lépéshangszigetelő lemez kerül beépítésre. Az „úsztatott” aljzatbetonok esetében a falak mentén polisztirolhab szalag peremszigetelő sáv kerül elhelyezésre, mely megakadályozza az aljzaton, a használat során keletkező „kopogó-hangok” tovább terjedését.

Vakolatok, lábazatok: A téglá oldalfalak géppel felhordott technológiával készült vakolást kapnak. A vakolás megkezdése előtt a vakolandó felületek éleire horganyzott acéllemez élvédőket helyezünk el, ezzel biztosítva az élek csorbulásra történő hajlamának megakadályozását. A sík vasbeton födémek alsó felületein, azaz a mennyezeteken vékonyvakolatnak megfelelő speciális glettelések készülnek. A homlokzaton dörzsölt felületű, szilikonvakolat készül, a lábazat kialakítása a homlokzati hőszigetelő rendszer részét képező lábazati anyagokkal (hőszigeteléssel és színezéssel) készül.

Külső nyílászárók: A homlokzati ablakok és erkélyajtók korszerű alu profilrendszerből készülnek, hőtechnikailag méretezeten, hőszigetelő háromrétegű üvegezéssel (6 légkamrás szerkezet, 3 rétegű 4LOW-E-16Argon-4-16Argon-4LOW-E, fokozottan hőszigetelő üveg ($U_g = 0,7 \text{ W/m}^2\text{K}$), gáztöltéssel, résszellőzéssel, hibás működés elleni védelemmel ellátva. A résszellőző biztosítja a légutánpótlást, amivel a tudatos használat során biztosítani lehet a folyamatos friss levegő utánpótlást, így elkerülhetővé válik a szellőzésmentes környezetben kialakuló penészesedés. A földszinti portálok és a főbejárati ajtók szintén alumínium profilból készülnek.

Árnyékolás: A homlokzati nyílászárókra rejtett tokozatú, homlokzati színre vakolt, fém lamellás automata vezérléssel ellátott árnyékoló zsaluziák kerülnek.

Lakatos szerkezetek, korlátok: A terasz korlátok biztonsági edzettüveg szerkezetek, illetve időjárásálló acélszerkezetből készülnek horganyzott kivitelben. A lépcsőházi acél korlát pórszört festett felülettel készül szürke színben.

Lakás bejárati ajtók: Minden lakásbejárati ajtó MABISZ minősítésű, a tervezett akusztikai követelményeket kielégítő, több ponton záródó, biztonsági zárral ellátott, szendvics szerkezetű acél merevítéssel, fa burkolattal, küszöbvel, kitekintővel, esztétikus megjelenésű (a társasház egészére nézve egységes) felülettel és mázolt acél tokkal rendelkezik.

Belső ajtók: A beltéri ajtók papírrácsbetétes szerkezetűek, dekorfóliás felülettel (minta alapján választható színekben), a hozzájuk tartozó, színben megegyező átfogó tokokkal kerülnek elhelyezésre. Egy előre egyeztetett időpontig lehetőség van a kijelölt beszállító bemutatótermében akár más, eltérő típus kiválasztására is felár ellenében. A beltéri ajtók zárszerkezeteihez tollas kulcsok (BB zárok) tartoznak és hozzájuk az alapáras kilincsek körrozztás, eloxált alumínium kivitelben.

Közösségi terek belső ajtóit: A teremgarázs-lépcsőház közötti ajtók - az előírásoknak megfelelően - tűzgátló acél ajtók.

Hidegburkolatok: A fürdőszobákban ajtó magasságig, a WC helyiségekben kb. 1,20 m magasságig (burkolatkiosztástól függően), a konyhában a konyhabútor alsó- és felső része között 60cm szélességben (0,85-1,45 m magasság között) készül I. osztályú minőségben forgalmazó által tervezett falicsempe burkolattal. A fürdőszoba és a WC helyiség padlójára stílusban igazodó mázas kerámia kerül. Ezen termékeknél előre meghatározott termékpalettból lehet alapáron választani. A konyhák és az előszobák padlójára I. osztályú mázas kerámia padlólap kerül. Egy előre egyeztetett időpontig lehetőség van a kijelölt beszállító bemutatótermében akár más, feláras típus kiválasztására is. Az oldalfali

burkolatok, pozitív (kiálló) függőleges éleire fugák színéhez harmonizáló műanyag, vagy eloxált alumínium élvédő lezárás kerül. A csempék és a padlólapok burkolása hálós kiosztásban történik. Alapáron az oldalfali burkolatok és a padlólapok előre meghatározott színű, az alapáras burkolathoz harmonizáló fugázást kapnak. A lépcsőházakban mészkő burkolat, a közös helyiségekben normál felületű, a teraszokon fokozottan csúszásmentesített gresslap burkolat készül. A földszinten a közlekedő terekben szintén csúszásmentes, kerámia burkolat készül. A tetőteraszokon betonlap burkolatot terveztünk. Garázs padlózata vasbeton szerkezet csiszolt felületképzést kap.

Melegburkolatok: A lakóhelyiségekben 8 mm vastag, 32-es kopásállóságú fózolt habalátétes laminált parketta burkolat készül. A vevők alapszínekből választhatnak. A laminált parkettához 5 cm magas laminált szegélyléc tartozik. Egy előre egyeztetett időpontig lehetőség van a kijelölt beszállító bemutatótermében akár más, feláras típus kiválasztására is. A hideg- és melegburkolat váltásánál eloxált alumínium burkolatváltó profil kerül elhelyezésre (küszöb nem készül).

Felületképzés, festés: A lakásokban a vakolt falakat és a mennyezetet két rétegben gletteljük, majd két réteg fehér színű diszperziós falfestés készül. Felár ellenében lehetőség van tetszőleges színű falfestést is kérni. A közösségi területek oldalfala szintén fehér színű felületképzést kap.

Beépített bútorok: A lakások alapfelszereltségébe nem tartozik beépített bútor, konyhabútor, konyhagépek.

• ÉPÜLETGÉPÉSZET

Csatornázás: Az épület egészében kemény PVC cső (vagy vele azonos műszaki színvonalú) szennyvízvezeték rendszer készül, az emeleteken aknában, a pincében a mennyezet alatt szabadon szerelve. Az épületen belül a szennyvíz és a csapadékvíz külön rendszert képez a csapadékvizet a csatornázási művek hozzájárulási nyilatkozatának megfelelően elszikkasztásra kerül a telken belül. A pincei szennyvizet olaj- és homokfogón keresztül gravitációsan összegyűjtjük és elszikkasztásra kerül. Minden lakásban kialakításra kerül a mosógép és mosogatógép szennyvíz oldali csatlakozása. A fürdőszobákban padlóösszefolyó nem készül.

Vízellátás: A vízhalózat alap- és felszálló vezetékeinek anyaga horganyzott acélcső, az ágvezetékek anyaga kemény polietilén cső gégecsőbe húzva, vagy ezekkel azonos műszaki színvonalú. A fajansz termékek (mosdók, kézmosók, WC csészek – az alaprajz szerinti elrendezésben) I. osztályú félporelán termékek, fehér színben. A WC tartályok a falba, takartan lesznek beépítve, csupán az öblítő szelep nagyméretű nyomólapja lesz látható. A WC-k falra szerelt, úgynevezett „konzolos” kialakításúak, ez a megoldás nagyban megkönnyíti a padlóburkolat rendszeres takarítását. A mosdók és kézmosók falra szerelt kivitelűek. A fürdőszobai mosdók szifonjait esztétikus félporelán szifontakarók rejtik el. A mosógépekhez külön hidegvizes csatlakozásokat építünk ki. Az akril fürdőkádak, fali csapteleppel, flexibilis tömlős zuhanyfejjel lesznek felszerelve. Az alapáras csaptelepek kerámiabetétes, egykaros (keverőszelepes) csaptelepek. A mosdó, fürdőkád csaptelepek és a konyhai mosogató sarokszelepekkel hideg-melegvizes kiállást kapnak. A mosogatógép csatlakozása a konyha hidegvizes kiállásáról oldható meg. A lakások melegvizét a pincében elhelyezett nagykapacitású indirekt tárolók biztosítják a levegő hőszivattyús kazánok, szivattyúk és cirkulációs hálózaton keresztül. A lakásokhoz önálló hideg- és melegvíz mérés a lakásokon belül, vagy a folyosókon lesz biztosítva.

Fűtés, hűtés: A lakásokban az ideális szobahőmérsékletet mennyezeti fűtő-hűtő rendszerrel biztosítjuk. A szükséges fűtő, vagy hűtőenergiát a pincében található gépészeti térbe telepített nagy teljesítményű, automatikus üzemű központi levegő hőszivattyús kazán biztosítja. Az előremenő fűtési hálózat külső hőmérsékletérzékelőről vezérelt szabályzást kap. A fürdőszobákban padlófűtés és törölköző szárító

radiátorok kerülnek telepítésre. Minden lakószobába digitális hőfokszabályzó kerül, melyek a levegő páratartalmát is mutatják. A hőenergia mérése lakásonként történik.

Szellőzés: Minden fürdő, WC helyiség részére mesterséges elszívás kerül kialakításra. Az elszívó ventilátorok villanykapcsolóról üzemelnek, késleltetett leállással. A vevők által beépítésre kerülő konyhai páraelszívók részére fali csatlakozást biztosítunk, melyek egyedi kürtőre kapcsolódnak. A teremgarázsok szellőzését természetes, gravitációs szellőztetéssel oldjuk meg.

Felvonó: Épületenként vasbeton aknában 1 db 630kg-os, 8 személyes lift lesz beépítve. A felvonófülke vezérlőegysége szintekre előre programozható. A vezérlőegység szintjelzővel ellátott és a vészjelző közvetlen telefonvonalal bekötött a felvonó szervizbe. A felvonó lefelé gyűjtő üzemmódban működik. A lift előterében a földszinten irány és szintjelző, míg a többi szinten irányjelző mutatja majd a felvonó mozgását. A gépkocsik részére 2 darab autólift kerül telepítésre.

• **ELEKTROMOSSÁG:**

Erősáramú rendszer: A lakásokban rendelkezésre álló mért csatlakozás 3x16A. A teljes elektromos hálózat falban vagy aljzatbetonban szerelt védőcsövekbe húzott rézvezetékekkel készül, megfelelő biztonsági földeléssel. A nappaliban 4 db, a szobákban 3 db, a félszobában 3 db, a konyhában min. 2 db a pult felett, a fürdőben 1 db általános használatú dugalj kerül kialakításra, valamint egy kiállítás nagy fogyasztó, mosógép részére. A konyhában ezen kívül még külön dugalj készül a hűtőgépnek és a páraelszívó részére, valamint 1 db dugalj a pult alatt is kialakításra kerül a mosogatógépnek. A lakások világítótestei nem tartoznak a lakások alapfelszereltségébe, természetesen a hozzájuk tartozó vezetékvezetés elkészül. A vevők által beépítésre kerülő elektromos tűzhelyek részére egyfázisú csatlakozási lehetőség lesz biztosítva. Az erkélyeken műanyag burás védett lámpatesteket telepítünk. Minden helyiség közepén csillárhely, étkező felett mennyezeti kiállítás, konyha felső szekrényébe LED csíknak kikábelezve, trafó és LED nélkül. Kapcsolók: Nagyobb előszobákban, közlekedőkben váltókapcsolók, egyébként egyszarkú és kétsarkú kapcsoló készül, konyhában 1 db kétsarkú kapcsoló, Fürdőszobában 1 db kétsarkú kapcsoló – a mennyezeti és fali lámpa kapcsolódik. Zárt fürdők és WC-k utánfutásos ventilátort kapnak világítás kapcsolóról indítva. Közösségi terek: Folyosók világítás kapcsolása nyomógombbal, időkapcsolóval, jelenlétérzékelővel történik. A gépkocsi parkolók fénycsőarmatúrákat kap mozgásérzékelővel indítva. A tárolókba 1 db kiállítás kerül helyi kapcsolással. Az udvar, és az épületek közösségi fogyasztói külön áramszolgáltatói mérést kapnak. Az egyes lakások elektromos mérőórái az adott szint közösségi terében elhelyezett mérőszekrényben kerülnek elhelyezésre. Az egyes parkolóhelyekhez elektromos autótöltő nyomvonal előkészítést biztosítunk a pince és a főelosztó között.

Biztonsági világítás: Inverteres, akkumulátoros tartalékvilágítást lámpatestekkel biztonsági világítást alkalmazunk a gépkocsi tárolóban közlekedőkben, lépcsőházban, a kiürítési útvonalakon. A lámpatestek feszültség kimaradása után 60 perc időtartamig üzemképesek maradnak. Villámvédelemi hálózat kiépítése nem vált szükségessé.

Gyengeáramú rendszerek: A mai világban már nem használnak az emberek vezetékes telefonokat, így számítógép végpontokat építünk ki minden szobában a TV hálózati végpontok mellé. A számítógép és a központi TV hálózat részére a lakásokon belül védőcsövezés és vezetékvezetés készül. A lakószobákban és a nappaliban 1-1 számítógép és TV csatlakozási végpont kerül kiépítésre. A számítógép kábelezés és a TV hálózat is csillágpontos kábelezési struktúrával készül.

Riasztó hálózat: A riasztó hálózat alapcsövezése és kábelezése megépül a lakásoknak.

Kamerás rendszer: Az épület központi elektromos helyiségéből csillagpontosan kiindulva épületfelügyeleti rendszer részére kamerás alaphálózat csövezése kerül kiépítésre. A későbbiekben a ház közössége távfelügyeleti rendszerben figyeltetheti az épületben és a garázsban történő mozgásokat.

Kaputelefon (beléptető rendszer): Az utcai főbejárat és épület bejárati kapuit elektromos zárral szerelve telepítjük, melyeket nyomógombos videó kaputelefon rendszerrel nyitunk a beltéri készülékekről felcsengetést követően.

Garázs: A garázsok belmagassága az autók által használható területen: 2,4-3 méter között (a közlekedési útvonalakon áthaladó gépészeti csövek miatt minimális belmagasság 1,90 m!). A közlekedő útvonalak méretezése a 200 cm (szélesség) * 470 cm (hossz) méretű személygépkocsira történt. Ennél nagyobb gépkocsik esetén a ki és beparkolás több manővert igényel. (pl. nem egy íven fordulnak). A garázsban található tárolók 10 cm-es válaszfalal, előírások szerinti tele ajtólapal és önálló világítással lesznek kialakítva szellőzés nélkül. A tűzvédelmi előírások betartásával, kizárólag nem gyúlékony, nem éghető anyagok tárolására alkalmasak.

• **Belső kialakítás változtatása**

Beruházó döntésétől és hozzájárulásától függően vevő jogosult – műszakilag kivitelezhető – változtatásokra a belső kialakítás tekintetében, Beruházó által meghatározott határidőig, azon túl erre nincs lehetőség, mert az építkezés folyamatát gátolná, határidőcsúszásokat okozhatna. Beruházó nem köteles minden módosítási igényt teljesíteni. Bonyolult a tervtől jelentősen eltérő belsőépítészeti kialakítások elkészítését Beruházónak nem kötelessége vállalni. A Vevőnek nincs lehetősége saját beszerzésű anyagokat, illetve termékeket, a kivitelezés során saját kivitelezővel beépíttetni. A Vevőknek térítés ellenében lehetőségük van a saját tulajdonrészük kialakítását érintő változtatásra, 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 beruházó hozzájárulásával és a többletköltség befizetése után történhet.

Alaptípus választás:

Beruházó által meghatározott határidőig Vevő a beépítendő termékek alaptípusaiból választhat. Vevők részére a termékek kiválasztására egyszeri 2 órás konzultáció biztosított, további megbeszélések költsége 20.000.- Ft + ÁFA alkalmanként. A határidő eltelte után nincs lehetőség további változtatásokra és a Beruházó által meghatározott standard termék kerül beépítésre. Az alap kínálatból történő választás térítésmentes.

- padló- és falburkolatok,
- Laminált parketta
- belső nyílászárók

Módosítani lehet felár ellenében a megadott határidőig:

Beruházó által meghatározott határidőig és annak engedélyével Vevő rendelhet a Beruházó által megjelölt mintakollekcióból vagy katalógusból, a megadott forgalmazótól. A változtatási igényekhez kapcsolódó személyes megbeszélések költsége 20.000.- Ft +ÁFA alkalmanként. A határidő eltelte után Eladónak nem áll módjában külön rendelést biztosítani és a standard termék kerül beépítésre. A külön rendelt anyagok és szerkezetek többletköltségét Vevő köteles megtéríteni. A következő termékek a megadott határidőig történő rendelése esetén van lehetőség:

- 2017.08.31 belső válaszfalak, belső elrendezés
- 2018.02.31 Kerámia padló és falburkolatok a tervezettől eltérő méretben és megjelenésben.
- 2018.02.31 Laminált parketta
- 2018.05.31 falak színei
- 2018.06.31 csaptelepek,
- 2018.06.31 Szaniter termékek a tervezettől eltérő méretben és megjelenésben (WC, mosdó, kézmosó, kád, zuhany, stb.)
- 2018.05.31 belső ajtók
- 2017.08.31 riasztórendszer
- 2017.08.31 lakáson belüli elektromos kiállások szerelvények, világítás (hangulatvilágítás, falikarok), dugaljak, stb.
- 2018.06.31 egyedi megoldások melyek költségeiről külön kell megállapodni, bútorok, konyhai gépek
- **Egységár táblázat:**

A műszaki leírás tartalmi részeinek változtatása esetén a következő egységárak az irányadók.

Alaptípus egységárak műszaki tartalom alapján	Bruttó árak				
	Mennyiség	egység	Anyag	Munkadíj	A+D
Belső ajtók tokkal, beépítéssel, kilincsel, felülkezelte kivitelben	1,00	db	80 000Ft	10 000Ft	90 000Ft
Burkolatok (HIDEG-MELEG),	1,00	m2	10 000Ft	4 500Ft	14 500Ft
Terasz burkolat	1,00	m2	4 500Ft	4 500Ft	9 000Ft
Geberit típusú WC szerelőelem fali WC részére - fehér nyomólap, - mély öblítésű WC csésze- WC ülőke, vagy ezekkel megegyező minőség	1	db	70 000Ft		
Akril kád	1,00	db	70 000Ft		
Kád csaptelep	1,00	db	40 000Ft		
Mosdó + szifontakaró	1,00	db	30 500Ft		
Mosdó csaptelep	1,00	db	24 000Ft		

- **Egyéb szolgáltatások egyedi ajánlatok alapján**

Beruházó fontosnak érzi vevői teljes körű kiszolgálását, ezért törekszik a lakásértékesítéshez kapcsolódó területek, termékek, szolgáltatások lefedésére, melyek kapcsolt szolgáltatásként a következő területekre terjednek ki:

- belsőépítészeti, tervezési, teljes szolgáltatás nyújtása
- Konyhabútor tervezés, teljes kivitelezés konyhagépekkel együtt
- Világítás, egyéb elektromos berendezések, sütők, stb. bekötése
- igény esetén teljes okos otthon rendszer tervezése, kiépítése

Az általános szerződéses feltételeket (ÁSZF) kiegészítendő beruházó a műszaki megoldásokból eredeztethető körülményekről és azok kezeléséről tájékoztatja vevőt, melyeket vevő magára nézve kötelező érvényűnek fogad el.

- Beruházó tájékoztatja Vevőt, hogy az új lakásba költözés esetén számolnia kell, a természetes építési nedvességgel. Az építési nedvesség oka, a falazáskor, festéskor használt anyagok által bevitt víz elpárolgása. Ez természetes folyamat, a vízpára nem káros az egészségre. Ez idő alatt, amely az építési munkák befejezése után, használattól, időjárástól függően 4-6 hónapig is eltarthat, a használó fokozott feladata a lakás páratartalmának felelős szabályozása rendszeres szellőztetéssel. Az egyes helyiségekben a pillanatnyi páratartalmat a digitális hőfokszabályzók mutatják. Amennyiben a relatív páratartalom a helyiségben a megengedett százalékos érték fölé nő elérve a kicsapódáshoz szükséges harmatpontot, úgy a falak felületén páralecsapódás keletkezhet, ami penészesedéshez vezet. Ilyen esetben a mennyezet hűtési rendszere átmenetileg leszabályoz, nem működik.
- Beruházó tájékoztatja Vevőt, hogy a pára kicsapódás elsősorban az építési nedvességgel összefüggésben jelentkezhet, de szélsőségesen párás időjárás esetén a lakás kiszáradása után is előfordulhat. A rendszer folyamatosan méri és kiértékeli a helyiségek páratartalmát, a határértékek elérése esetén üzemszerűen leállítja a mennyezeti hűtést, megakadályozandó a pára kicsapódást. Ezt Vevő, tudomásul veszi.
- Beruházó díjmentesen ad tájékoztatást, tanácsot a lakás páratartalmának szinten tartásával kapcsolatban.
- A megnövekedett páratartalom miatt bekövetkezett penészesedés beruházónak nem róható fel garanciális hibaként.
- Beruházó tájékoztatja Vevőt, hogy a fenti folyamatok közben tartása érdekében beruházó a helyiségekbe telepített páratartalom mérők által mért adatokat regisztrálja, tárolja, ezen adatokat egy garanciális vita során Beruházónak joga van lehívni, melyhez Vevő jelen tájékoztató aláírásával hozzájárul.
- Beruházó tájékoztatja vevőt, hogy a hűtési-fűtési rendszer működését tekintve egy egységként kezelendő, ami annyit tesz, hogy egy időben a rendszer vagy hűt, vagy fűt. Beruházó az állapotváltások május 1 és szeptember 30 váltási időpontokkal a műszaki átadásra beállítja, melyet ingyenesen egy alkalommal módosít. Javasoljuk az első társasházi közgyűlésen az időpontok elfogadását, vagy módosítását.
- Beruházó felhívja vevő figyelmét, hogy a mennyezet használata tekintettel a mennyezeti födémbe épített fűtő-hűtő cső panelek miatt, korlátozott kiépítésre ad lehetőséget.
- Beruházó minden panellel ellátott helyiségbe 1-1 lámpatest részére max. 10kg terhelésig mennyezeti kiállási lehetőséget biztosít vevő részére. Vevő tudomásul veszi, hogy a mennyezeten további lámpatesteket elhelyezése TILOS, a mennyezetet megfűrni, álmennyezettel leburkolni TILOS, ellenkező esetben minden felelősség vevőt terheli.

- Beruházó tájékoztatja vevőt, hogy az általa megépített ingatlan az értékesítési adatlapon feltüntetett Bruttó eladási négyzetméter adatokhoz képest $\pm 3\%$ -os eltérést tartalmazhat szerkezeti változások, egyéb pontatlanságok miatt.

A Vevő a jelen műszaki leírást az Eladótól átvette, tartalmát megismerte, és azt - a műszaki leírásban megjelölt ingatlan tárgyában a felek között létrejött Adásvételi Szerződés rendelkezéseivel összhangban – elfogadja.

A Felek a jelen műszaki leírást az Adásvételi Szerződéssel egyidejűleg, annak elolvasása és értelmezése után, mint akaratukkal mindenben megegyezőt jóváhagyólag aláírják.

Beruházó

Vevő