

MŰSZAKI ISMERTETÉS

Ádám Ház Kft.

Bp. XVII. ker. Rákoskerten, a Postamester 44. és 46. szám (136497 és 136498 hrsz.) alatt épülő új kétlakásos lakóépületek kivitelezéséhez

Alapozás, szigetelések

Vasbeton sávalapozáson zsalukő lábazat, melyre 10 cm vtg. vasalt aljzat készül.

A padlóban 2 rtg. talajnedvesség elleni szigetelés és 5cm vtg. lépésálló hőszigetelés.

A lábazaton a rendezett terepszint felett és az alatt XPS zártcellás hőszigetelés készül a lábazat külső síkján (fokozott hőszigetelési igény kielégítése miatt a talajszint alatt is!).

Felmenő falszerkezetek

30 cm vtg. Porotherm NF téglá teherhordó falak, külső oldalán 8cm vtg. grafitos EPS hőszigeteléssel, ragasztva és dübelekkel mechanikusan rögzítve.. Dryvit hőszigetelő rendszer színezve, a lábazat műanyag bázisú dörzsölt vakolat.

A válaszfalak 10cm vastag kerámiaválaszfalappokkal falazva.

Födém

A födémek monolit vb. lemez födém, tartószerkezeti tervező által méretezett vastagságban és vasalattal. Az épület felső szintje térdfalakkal van körbevéve, melyben merevítő oszlopok találhatóak, fölöttük koszorú fut végig, tőcsavarokkal, amik a talpszelemeneket rögzítik. Erre támaszkodik a fedélszék.

Tetőszerkezet

A fedélszékek fűrészelt, impregnált fa szerkezetű tető, kiszellőztetett lécezéssel. A héjalás terrakotta színű beton vagy kerámia cserépfedéssel, alátét fóliával.

Az épületszerkezetek folyamatos, hőhidmentes kapcsolatokkal csatlakoznak egymáshoz.

Nyílászárók

A nyílászárók 3 rétegű, $k=0.7W/m^2K$ értékű, víztiszta üvegezésű fehér, 5 légkamrás műanyag nyílászárók. Ugyanez vonatkozik a Velux vagy azzal azonos műszaki paraméterű tetősík ablakokra is.

A lakás bejárati ajtó a tűzvédelmi- és biztonságtechnikai (MABISZ) előírásoknak megfelelően több ponton záródó biztonsági zárral készül. A bejárati ajtó hőszigetelt műanyag ajtó.

A belső ajtók utólag szerelhető tokosak, dekorfóliás, papírrácsbetétes ajtólapokkal.

Homlokzati nyílászárókhoz külső-belső oldalon gránit agglomerát ablakpárkány készül.

A nyílászárók fölött a rejtett, vakolható redőnytöket alapszolgáltatásként kialakítjuk. Redőnyt, vagy elektromos alumínium redőnyt vételár tartalmazza, a szúnyoghálót felárként lehet rendelni.

Burkolatok

A hidegburkolat bruttó4 000.- Ft/ m², a meleg burkolat 3 000 Ft/m² áron választható.

A hideg burkolatos helyiségekben a csempézés 2.1m magasságig készül a vevő által választott csempéből. A konyhapult fölötti sáv csempézése a választott lap méretétől és a kívánt pulisor hosszától függően az árban benne van.

A teraszokon fagyálló kerámia, vagy térkő burkolat készül, 3 500 Ft/m² áron.

A választott anyagok beszerzését, helyszínre szállítását és beépítését az ár tartalmazza,

Festés

A lakásban az alapárban fehér, diszperzit anyagú 2 rétegű szobafestés készül. Színes festés, vagy egyes helyeken tapéták felárral választhatók.

Fűtés-vízszelés-szellőzés

A lakásokfűtését-hűtésétkülön, önálló levegő-víz hőszivattyú biztosítja, Geo-tarifás mérővel ellátott elektromos hálózati bekötésről. A hőleadók mennyezetben elhelyezett hűtés-fűtésköri zártrendszerű műanyag csőrendszer, érzékelőkkel, szükséges vezérlőköri elemekkel.Helyiségeként gépészterv alapján kiegészítőpadlófűtés készül.

A fürdőkben 1-1 törülközőszárító radiátor lesz felszerelve, elektromos fűtőpatronokkal. A használati melegvíz készítéséhez 300 L-es H MV tároló készül. Cirkulációs vezeték árát az ár tartalmazza. A kulcsrakész állapotban 1 épített zuhany készül sávós zuhanyfolyókával, 1 db üveg zuhanyfallal, a nagyfürdőben 1 kád, a zuhanykabin felárért választható

Vízellátás-csatornázás

Utcai gerinc vezetékre csatlakoztatva,1db főmérővel vagy 1db ikermérővel, a vízóraaknában elhelyezve.

A csatornahálózat PVC, KG-PVC vezetékekkel készül.

Öntözőrendszer felárért rendelhető.

Gép szellőzés

A szellőztető rendszer kiépítésre kerül, az ár tartalmazza. A szellőztető gépet a megrendelő választhatja ki, ha igényli, a berendezés beépítése benne van az árban, a készülék ára nem.

Elektromos kialakítás

A szükséges energiaellátás az utcai hálózatról házanként egyedi villanyórával 3*40 A normál tarifával és GEO-tarifával.

A házakban riasztó előkészítést építünk ki vezetékes riasztó rendszerhez, erre a választott riasztó-szerelő a Vevő saját költségére már csak a berendezéseket csatlakoztatja, falat vésni, csöveznie nem kell.

A tv és internet csatlakozások az elektromos terv szerinti helyekre ki lesznek építve, 2 db csatlakozási ponttal.

A villanykapcsolók és dugaljok fel lesznek szerelve, helyiségenként egy – vagy alternatív kapcsoló esetén két – kapcsolóval és helyiségenként általában 2 dugaljjal.

A konyhában hűtőgépnak, szagelszívónak, mosogatógépnak, tűzhelynek adunk csatlakozást, és ezen felül a konyhagépek számára még két csatlakozást.

A mennyezeti - és külön feláras megrendelés esetén az oldalfal világítások - kiállításai elkészülnek, de csillárt, lámpákat az ár nem tartalmaz.

Ugyanez vonatkozik az épület kültéri homlokzaton megjelenő elektromos kiállításokra is: azokat kiépítjük, de lámpatesteket a Vevő vásárol, a kívánt minőségben.

A műszaki átadásig megvásárolt és átadott lámpatesteket a vállalkozó térítés mentesen felszereli.

A kert locsolásához egy darab kültéri vízvételi helyet és áramforrást biztosítunk.

Elektromos szerelvények

Legrand Niloétípus vagy ezzel egyenértékű kapcsolók és dugaljok, fehér színben.

A lakószobákban 2 db, fürdőszobában 2 db, nappaliban 3db, konyhában 5 db, egyéb helyiségekben 2-2 db dugaszoló aljzat kerül beépítésre.

Riasztó hálózat és kaputelefon a bejárati ajtó mellett kiépül, de nem tartalmazza a kaputelefont és a riasztó végszerelvényeket.

Konyha kialakítása

A konyhában 1db elektromos sütő + főzőlap, és 1db hideg víz/meleg víz és 1db szennyvíz csatlakozási pont kerül kialakításra. Továbbá elszívó csatlakozási elvezető cső, 100mm átmérőjű.

Konyhaszekrényt és berendezéseket, elszívót nem tartalmaz az ár

A betervezett anyagok visszazámítási értéke: (ha a vevő mást kíván beépíttetni):

Az alábbi tételek választhatók, az alábbi árral van benne a kulcsrakész alapárban. Az alaprajz szerinti kiosztásban és mennyiségben kerülnek beépítésre.

– Belső ajtók	35.000,- Ft / db
– Bejárati ajtó	90.000,- Ft / db
– Kerámia lapburkolatok	4,000,- Ft / m ²
– Laminált parketta burkolatok	3,000,- Ft / m ²

– Mosdó	10.000,- Ft / db
– WC csésze (Alföldi)	10.000,- Ft / db
– WC tartály	8.000,- Ft / db
– Fürdőkád	40.000,- Ft / db
– Zuhanytálca	45.000,- Ft / db
– Üvegezett zuhany oldalfal 80,000,- Ft / db	
– Zuhanykabin	100,000,- Ft/ db
– Csaptelepek (Mofém vagy Kludi)	12.000,- Ft / db
– Elektromos szerelvények	1.400,- Ft / db
– Térkő	3.000,- Ft / m ²

A megadott árak mindig a bruttó árak.

A zuhanytálca csak opció, a kulcsrakész állapotban épített zuhany készül sávós zuhanyfolyókával, 1 dbüveg zuhanyfallal.

A mosógép számára csatlakozót építünk ki.

Beépített wc kialakításának felára 65.000.- Ft.

AJÁNLOTT PARTNEREK

Belső ajtó
AJTÓHÁZ KFT Bp. 1107 SZÁVA U 8.

Hideg burkolat
Zalakerámia, Bp. X.ker, Jászberényi u.
GERŐCS kerámia, Bp. X.ker Jászberényi u. 29/b.

Meleg burkolat
DIEGO Bp.XVII.ker. Home center Pesti u 237.
DR PADLÓ Bp.XVII.ker. Home center Pesti u 237.

Kerítések-korlátok

Utcafronton kerítés beton (zsalukő) pillér és faltest szerkezet, fém tartószerkezetre rögzített fém vagy fa osztásokkal, nyíló vagy toló kapukkal. A kapuk mozgatásához elektromos kiállást biztosítunk, motorral. Az utcai kerítés elé kívülre járda nem készül.

Az oldalkerítés és hátsó kerítések elkészítését az ár nem tartalmazza.

A telekrészek között lábazat nélküli, drótháló kerítés készül.

A lépcsőházban, a korlát alapárban vascsőből, mázolva készül, egy oldalon, ettől eltérő bármilyen korlát egyedi árú, visszaszámítási ár 15 000 Ft / fm.

Tereprendezés, térburkolatok

Az épület körül a terepet rendezve adjuk át, az eredeti talaj elegyengetésével. Kertészeti munkák, külön termő föld terítés nem készül. Az épület körüli térburkoló kőből kialakított járdák terv szerint készülnek.

A garázs előtti gépkocsi lehajtók és személybejárók térburkolatot kapnak, az ingatlan telekhatáráig, az úttesthez beton, vagy aszfalt csatlakozást építünk ki. 3 + 1 méter szélességben.

RENDELHETŐ FELÁRAS TERMÉKEK

Az eladó vagy partnerei által biztosított kollekciónál egyedi igény alapján rendelhetők: belső ajtók, szalagparketták, magasabb igény szintű kerámia padló- és oldalfal burkolatok, beépített konyhabútorok és konyhai berendezések, szaniter áruk, csaptelepek, klíma-berendezések, lakásriasztó-rendszerek, lépcső és teraszkorlátok stb. A külön rendelt anyagok, illetve termékek beépítését külön szerződésben rögzített feltételek szerint valósítjuk meg.

ALAPRAJZI ÉS MŰSZAKI VÁLTOZTATÁSOK

A vevő az építkezés megkezdése előtt, tervezési szakaszban az eladóval az alaprajzot egyeztetve, változtatási igényét az építési naplóba feltöltött dokumentáció tartalmazza. További változtatás költségtérítés ellenében a műszaki és esztétikai megvalósíthatóság függvényében fogadható el. Az utólagos változtatás elfogadása minden esetben kizárólag az eladó döntése. Ezen változtatások kiviteli tervekben történő módosítási költségét vevő fizeti.

A beépített anyagok minőségéről, beépítési módjáról a vevőnek a szerződéskötés előtt van joga észrevételeket tenni. Az építkezés folyamán a műszaki és anyagválasztási kérdésekbe már nincs beleszólási lehetősége.

Az eladónak joga van a bejelentési dokumentációban foglaltaktól eltérni annak felelősségvállalása mellett. Jelen műszaki leírás tájékoztató jellegű, a megadott márkáktól azonos minőség megtartása mellett a tervező általi változtatás jogát fenntartjuk.

ÁTADÁS UTÁNI TUDNIVALÓK

Az elkészült épületre az eladó a törvényben meghatározott garanciát és szavatosságot adja.

Az eladó az általa készen megvásárolt és beépített termékekre csak a gyártó, illetve kereskedő által biztosított garanciát tudja biztosítani a Vevő felé.

Az átadás után az épület bármely szerkezetén történő beavatkozás, átalakítás a garancia elvesztését eredményezi.

A lakás építési technológiájából, a rövid kivitelezési időből és a természetes süllyedésből adódóan az épület egyes csatlakozási pontjainál az átadást követő két évben hajszálrepedések előfordulhatnak. Ezek a garanciába nem tartoznak bele és a következő festésnél eltüntethetők.

Az épületben, az építőanyagokkal együtt beépített nagy mennyiségű nedvesség kiszáradása hosszú idő vesz igénybe. Ez alatt fokozott szellőztetés, a belső hőmérséklet legalább 25°C-on tartása szükséges. A bútorokat ez idő alatt nem szabad a falakhoz tolni. Ellenkező esetben a nyílászárókon és az alattuk lévő falon páralecsapódás, néhol penészedés jelenhet meg.

A felárért választott szerkezetek – melyekhez az eladó által elkészített fogadó szerkezet bontása, vésése, átalakítása szükséges – az eladó által történő elhelyezése addig történhet meg, amíg az eladó (vagy alvállalkozója) építkezik a területen, ekkor a beépítést maga végzi el, vagy maga koordinálja.

Az eladó levonulása utáni építkezésért felelősséget nem vállal.

Olyan szerelés, amit nem az eladó végez vagy koordinál, hanem a Vevő építtet be, csak a használatba vételi engedély és műszaki átadás után lehetséges a Vevő saját költségén.

Ez a műszaki tartalmat meghatározó dokumentáció az adás-vételi szerződés elválaszthatatlan részét képezi. Meghatározza a telek és az építendő épület fő műszaki paramétereit és a Vevőnek az Eladóval szemben támasztott igényeit.

Budapest, 2019. november 15.

Eladó

Vevők