



# AEROGATE HOMES

## II. ÜTEM MŰSZAKI LEÍRÁS

### A BERUHÁZÁS

A leírás a XIX. kerületben, az Üllői út – Tompa utca – Vak Bottyán utca által határolt telken megvalósuló, Aerogate Homes 2. ütemének bemutatását tartalmazza.

A műszaki leírás leírja az általános szerkezeteket és az alkalmazási elveket, meghatározza továbbá a felhasználandó rendszerek és anyagok általános szabályait. *Nem írja elő az anyagok és termékek pontos típusát vagy márkáját, megjelenését, színét és külső megjelenését. Az Eladó fenntartja a jogot, hogy az anyagok és termékek pontos megjelölését egy későbbi időpontban adja meg, továbbá Eladó jogosult a műszaki leírást bármikor módosítani, amennyiben az műszakilag vagy egyéb indokolt okból szükséges, vállalva, hogy az esetleges változtatás az itt leírtakhoz képest sem műszakilag, sem esztétikai megjelenésben nem lehet alacsonyabb színvonal.*

## AZ ÉPÜLET

Az épületben a pinceszinten mélygarázs és tárolók, a földszinten további gépkocsi beállók, kereskedelmi egységek, a lakótömb főbejárata, a földszint feletti szinteken pedig változó méretű lakások kerülnek kialakításra. A gépkocsi beállók a Vak Bottyán utcai bejárat felől közelíthetők meg. Az épület része az első emeleti parkosított tetőkert, amelynek megközelítése a földszintről induló lépcsőn lehetséges. A lakói privát kertek külön lehatároltak, azok az adott lakások kizárólagos használatában vannak.

Az épület energetikai besorolása az összesített energetikai jellemzőt tekintve „A” (energetikai mutató), a fajlagos szén-dioxid kibocsátást tekintve „A+” (környezeti mutató, azaz mennyire környezetbarát).

## AZ ÉPÜLET SZOLGÁLTATÁSAI

A bejárati kapu környezetében, a garázs bejáratánál, továbbá a liftek környezetében minden szinten kamerás felügyeleti rendszer kerül kialakításra. Az épület előcsarnokában minden lakás külön, zárható postaládát kap.

Igény esetén a lakásokban riasztórendszer építhető ki külön költségtérítés ellenében.

### Közösségi szolgáltatások

- Parkosított kert kizárólagos lakóhasználatra az 1.emeleten
- Coworking szoba az Aerogate Homes 1.-es ütemének földszintjén
- Kerékpártárolók
- Földszinti üzletek
- Kamerás megfigyelőrendszer (bejáratoknál, lifteknél)
- Központi kaputelefonrendszer proxy beléptető funkcióval

Az Eladó fenntartja a jogot a szolgáltatások megváltoztatására.

## ÉPÜLETSZERKEZETEK

### Teherhordó szerkezet:

A függőleges teherhordó szerkezetek hagyományos vasbeton teherhordó falakból és vasbeton oszlopokból állnak. A födémek és a lépcsők is vasbetonból készülnek. Az alaplemez, a mélygarázs falai és födémei szintén vasbetonból készülnek.

### Homlokzat:

Az épület utcai homlokzata külön burkolatot kap a földszinten, míg a felsőbb szinteken festett vakolt felület lesz található. Az előírásoknak megfelelően az egész homlokzaton hőszigetelő rendszer készül, amely hőszigetelésből, vakolatból és festékből áll.

A komplett redőnyelőkészítés, elektromos kábelezési lehetőséggel megtörténik. A Redőny nem része a szerződésnek, de a redőnyök előkészítése és kábelezése a tervnek megfelelően történik.

### **Beltéri falak:**

A lakásokat elválasztó falak vasbetonból, az erkély és függőfolyosó felőli falak vasbetonból és téglából, a lakáson belüli falak pedig válaszfal panelekből kerülnek kialakításra.

### **Tető:**

Az épület extenzív zöldtetőt kap, zöld területekkel és a gépészeti udvarok megközelítéséhez járdákkal.

### **Homlokzati nyílászárók:**

A lakóépület főbejáratai hőszigetelt fémszerkezetekből készülnek. A lakószintek külső nyílászárói hőszigetelt, háromrétegű hő- és hangszigetelt üvegezésű műanyag szerkezetekből állnak. Erkélykorlátok egyedi tervezésű fém és/vagy üvegszerkezetek.

### **Hő-, hang- és vízszigetelés:**

Az előírásoknak megfelelően az épület alapozása és a pinceszintek külső falai víz- és hőszigetelést kapnak. Az energetikai méretezési előírásoknak megfelelően az épület minden érintett szerkezete a szükséges mennyiségű hőszigetelést kapja.

Az előírásoknak megfelelően a teljes tetőszerkezetet hő- és vízszigeteléssel látjuk el.

A vizes helyiségek vízszigetelése külön előírás szerint történik.

## **A LAKÁSOK BELSŐ KIALAKÍTÁSA**

### **Bejárati ajtók:**

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

### **Beltéri ajtók:**

Végleges felületkezelésű dekorfóliás sík ajtószárny, utólag szerelt MDF tokkal, réz vagy krómszínű vasalattal és kilinccsel (a beruházó döntése szerint).

### **Padlóburkolatok és Szegély:**

Első osztályú laminált parketta/vinyl a hálószobákban (beruházó döntése szerint). A padlóburkolathoz illő szegélyek kerülnek alkalmazásra.

Első osztályú kerámia padlóburkolat a fürdőszobában, WC-ben, a konyhában terv szerint kerámia padlóburkolat/laminált parketta/vinyl (beruházó döntése szerint).

Első osztályú fagyálló gránitörlemény hatású lap az erkélyekre és a külső terekre.

Az előszobában kialakítástól függően első osztályú laminált parketta/vinyl/ kerámia padlóburkoló (a beruházó döntése szerint).

### **Falburkolatok:**

Mázás fali csempe a következő helyen:

- fürdőszobákban, zuhanyzóknak és a WC-kben: ajtónyílás feletti első teljes lap magasságig burkolva.

A konyhákban alsó és felső szekrény között burkolat nem készül.

### **Álmennyezet, álgerenda, szerelt falak:**

A gépészeti csövek és berendezések, belsőtartályos wc-k, illetve a klimatizálás eltakarása szükség szerint szerelt fal (álmennyezet, álgerenda) megépítésével történik. A gépészeti rendszerek, mint pl. osztó-gyűjtők szükség szerint az előszobából, vagy a szekrények kialakított terekből helyet vehetnek el. A mérőórák szerelése előszobában, fürdőszobában vagy wc-ben kerül megvalósításra külön mérőhelyen oldalfalban vagy álmennyezetben.

### **Felületképzések:**

Mindenhol fehér diszperziós festés (a mennyezetet is beleértve) kivéve a burkolt helyeken.

### **Vizes helyiségek:**

A fürdőszobában és a WC-ben fehér fajansz kézmosó és WC csésze, acéllemez vagy műanyag kád (illetve egyes lakásokban zuhany) kerül beépítésre, krómozott egykaros csaptelepekkel és elzárókkal.

A fürdőszobákban mosdókagyló (szifontakaró nélkül) kerül beépítésre. A mosógép számára csatlakozás kerül kialakításra.

A pipere szerelvény nem tárgya a szerződésnek.

### **Konyha:**

A konyhabútor nem része a szerződésnek, de a terv szerinti víz- és villanykiállások elkészülnek. A szagelszívóhoz a központi kürtőbe csatlakoztatható kiállítás épül.

A lakásokban kizárólag elektromos berendezések működtethetőek. Gázkiállítás, vagy ehhez csatlakozás nem épül.

### **Privát kertek:**

A terasz padlóburkolata első osztályú, kültéri kerámia padlóburkolat, előregyártott elemek és/vagy gránit anyagú burkolatok. A kertrész kizárólag fű borítást kap, öntözőrendszer nélkül, kerti csappal. Kerítés a kiviteli terv szerint készül, Eladó döntése alapján kerítés, vagy csak növényzet elválasztással.

## **ELEKTROMOS RENDSZER ÉS KIALAKÍTÁSA**

Minden lakáshoz 1×32 amper elektromos kapacitás tartozik, amely a vételár részét képezi. Az épületben a projekt előírásának és a szabályozásoknak megfelelő villámvédelmi rendszer lesz telepítve.

A fogyasztásmérők a folyosón szintenként csoportosítva kerülnek felszerelésre. A mérők ELMŰ általi felszerelését és a hálózatba kapcsolást az Eladó intézi.

Az elektromos hálózatok áram-védőkapcsolóval rendelkeznek.

Az épületek elektromos áramellátásának biztosítása érdekében transzformátor állomás is kialakításra kerül a projekten.

A vezetékek a falba szerelt védőcsövekben futnak, a szerelvények fehér színűek.

Telefon-/internet és televízió csatlakozók a terv szerint lesznek kiépítve.

A nappaliban, a hálósobában, a konyhában, fürdőszobában, előszobában, folyosókon, erkélyeken és a teraszokon az alábbi számban lesznek elektromos dugaljak:

- konyha 5 db ebből 1 db 3-as
- fürdőszoba 4 db ebből 1 db 2-es
- nappali 7 db ebből 1 db 3-as, 3 db 2-es, 1 db 1-es, 1 db TV és 1 db 2xRJ45
- hálósoba/db 6 db ebből 1 db 3-as, 2 db 2-es, 1 db 1-es, 1 db TV és 1 db 2xRJ45
- előszoba 1 db 1-es
- gardrób helyiség 1 db 1-es
- WC -
- Kültér 1 db 1-es

Valamennyi helyiségben lesz 1 db foglalat és izzó ideiglenes világításhoz. A világítótestek nem tartozékaik a lakásnak.

Energiatakarékos világítótestek kerülnek felszerelésre az erkélyeken. Akkumulátoros „Vészvilágítás” (legalább egy darab) kerül elhelyezésre szükség szerint a lépcsőházakban és a vészkijáratok előterében.

#### **Televíziós rendszer:**

Az épület közös helyiségeiben futó távközlési és kábeltelevíziós hálózat egy kapcsolószekrényhez csatlakozik, ahonnan a tulajdonosok által kiválasztott szolgáltatók a saját kábeleiket elvezethetik majd az előre tervezett és kiépített védőcsövekben. A kisfeszültségű CAT 6-os kábel- és védőcső hálózatnak több végpontja is van a lakásokban.

#### **Telefonos és internetes rendszer:**

A telefonos és internetes csatlakozások infrastruktúrája és a kimeneti pontok a terv szerint rendelkezésre fognak állni.

#### **Kaputelefon rendszer:**

Minden lakásban kaputelefon kerül beszerelésre. A rendszer segítségével nyitható az épület bejárati ajtaja, továbbá lehetőséget biztosít arra, hogy a lakásban és az ajtónál álló személy beszéljen egymással.

A csengő panelje az épületek bejárata közelében lesz. Ennek a panelnek a segítségével hívás kezdeményezhető az épület bejratánál a lakásokkal. Ezen kívül a lakástulajdonosok az épület bejárati ajtaját egy proxyval tudják kinyitni, így kulcs használata nélkül tudnak az épületbe bejutni.

#### **Felvonók:**

A lakóépületben 2 db modern felvonó lesz beszerelve, amelyekből az egyik bútorok és teher szállítására is alkalmas. A liftekben lesz szellőzőrendszer és riasztó, továbbá vészhelyzet esetén a kezelővel fel lehet a liftekből venni a kapcsolatot.

## **VÍZELLÁTÁS**

#### **Ivóvíz-rendszer:**

Az ivóvízellátás a városi főnyomócső-hálózatról érkezik és továbbítása a víznyomásfokozó rendszeren keresztül történik, majd áthalad a hidegvíz-mérőn a ház bejratán keresztül, és innen jut el az egyes lakásokig.

A hidegvíz nemesacél csövekből álló fővezetékeken érkezik a lakásokhoz, a lakásokon belül pedig korszerű műanyag csöveken halad tovább.

#### **Szennyvízelvezetés:**

A nyomócső belsejében és a fő szennyvízelvezető rendszerhez csatlakoztatandó alagsori gyűjtő területekhez tanúsítvánnyal rendelkező, PP és PE alapú csövek és szerelvények kerülnek beépítésre.

#### **Melegvíz-rendszer:**

A lakásokhoz a központi melegvíz ellátó rendszer a levegő – víz hőszivattyún keresztül biztosítja a meleg vizet. A lakások melegvíz fogyasztása egyedileg mérhetőek lesznek és a számlák ez alapján kerülnek kiállításra.

### **FŰTÉSI- ÉS HŰTÉSI RENDSZER**

Az épületben korszerű központi levegő-víz hőszivattyús fűtő-hűtő egységek épülnek. A lakások fogyasztása (hideg - meleg víz, fűtés, hűtés) egyedi mérőkkel történik. A mérők álmennyezetbe kerülnek beépítésre. A lakásokban padlófűtés, valamint oldalfali stílusos beltéri egységekkel biztosított hűtés is kiépítésre kerül (beltéri egységek készülékeként külön hőfokszabályozóval).

### **SZELLŐZÉS**

A fürdőszobák, WC-k gépi szellőzést kapnak, kivéve a természetes szellőzéssel rendelkező mellékhelyiségeket. A ventilátor villanykapcsolóval lesz indítható.

### **CSAPADÉKVÍZRENDSZER**

Az előírásoknak megfelelő befogadóképességű csapadékvíz tároló rendszer kerül az épületben telepítésre.

A tetőről összegyűjtött csapadékvizet csatornák vezetik el, amelyek a homlokzaton lesznek elhelyezve. A tárolókban tárolt csapadékvizet az öntözőrendszer hasznosítja.

### **TŰZVÉDELMI BERENDEZÉSEK**

Tűzjelző- és tűzoltó rendszerek lesznek telepítve a közös helyiségekben az érvényes tűzvédelmi szabályzatnak megfelelően.

### **PARKOLÁS**

A különböző méretű parkolóhelyek külön vásárolhatók meg. Az egész parkoló felületedzett betonnal lesz burkolva. Közvetlenül a pincszinti parkolóktól is megközelíthető lesz gyalogosan és akadálymentesen a liftekkel és/vagy a lépcsőn minden lakás.

Elektromos jármű töltési lehetőséggel fog rendelkezni az eladó által meghatározott számú parkolóhely.

### **LAKÁSOKHOZ TARTOZÓ TÁROLÓK**

Az építészeti tervnek megfelelően külön megvásárolható tároló helyiség kerül kiépítésre a pincében. A tároló felülete felületedzett beton lesz.

## KERTÉPÍTÉS ÉS KÜLTÉRI ELRENDEZÉS

Az épület lakóházon kívüli területei kertként és közösségi térként kerülnek kialakításra.

Az általános kertépítés öntözőrendszer kialakításával történik a tereprendezési tervnek megfelelően. A zöld területek és a járdák, közlekedők világításának kivitelezése, továbbá a kertépítés és a közös kertek kialakítása az épületegyüttesen belül a kiviteli tervnek megfelelően fog történni.

### VÁLTOZTATÁSI LEHETŐSÉGEK

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

- Nem érintheti az épület külső megjelenését és szerkezeti rendszerét, közös területét.
- 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 az Eladó hozzájárulásával és a többletköltség befizetése után történhet.

#### Változtatási opciók:

- Választás megadott mintakollekcióból.
- Külön díjazás ellenében megrendelhető tételek (pl. riasztórendszer stb.)
- Belsőépítészeti kialakítás változtatása külön díjazás ellenében.

#### Választás megadott mintakollekcióból

A 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:

- Beltéri ajtók
- A kerámiaburkolatok
- Laminált parketta

Belsőépítészeti kialakítás változtatása külön díjazás ellenében.

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

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 az alábbi 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 legkésőbb a szerkezetépítés megkezdéséig, 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. (100.000,- 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 lehetségesek (10.000 Ft/óra +Áfa).

Eladó ajánlatot ad a változtatásra. Az ajánlat Eladó által megadott határidőn belül Vevő részéről történő elfogadása esetén a felek a módosítást külön megállapodásban rögzítik, a módosítás költsége a Vevőt terheli. Az ajánlatban szereplő árak tartalmazzák a beszerzési árat, a beépítési költségeket, a felmerülő műszaki bonyolítási és tervezési díjat és 30 % fedezetet.

A műszaki tervezési díj maximum 300.000,- Ft + Áfa lehet a változtatás bonyolultságától függően. Az ajánlatadási díj a műszaki tervezési díjon felül kerül felszámításra.

Az Eladó nem köteles minden módosítási igényt teljesíteni. Bonyolult a tervtől jelentősen eltérő belsőépítészeti kialakítások elkészítését Eladó nem köteles vállalni.

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

*Eladó fenntartja a jogát arra, hogy a lakások belső falainak (különös tekintettel a gépészeti és elektromos strangok falainak) anyagát, méretét és elhelyezkedését megváltoztassa, illetve a műszaki leírásban szereplő anyagokat, szerkezeteket, berendezéseket vagy technológiákat helyettesítse hatósági előírások, beszerzési nehézségek vagy egyéb műszakilag indokolt esetben.*

**Aerogate Homes** – ahol a részletek valóban számítanak.

Tökéletes otthon egy tudatos, kényelmet és minőséget kereső városi élethez.