



AEROGATE HOMES

I. ÜTEM MŰSZAKI LEÍRÁS

A BERUHÁZÁS

A leírás a XIX. kerületben, az Üllői út – Tompa utca – Vak Bottyán utca által határolt telken megvalósuló AeroGate Homes 1. 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 Tompa 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 a földszinten
- 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 hangszigetelt gipszkartonfalakból 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:

Estétikus 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 tervek 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, zuhanyzóknál 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, felsőtartályos 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 villanykiállítások 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
- hálószoba/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 tartozéka 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 kifeszültségű 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 bejáratánál 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 bejáratán 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).

A fürdőszobákban külön fürdőszobai törülközőszárítós radiátor kerül kiépítésre.

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
- Kerámiaburkolatok
- Laminált parketta

Belsőépítészeti kialakítás változtatása külön díjazás ellenében

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.