



Balatonszemes, Ady Endre utca 6

SZEMESPART III. ÜTEM

Kulcsrakész műszaki tartalom

(Emelt szerkezetkész a dokumentum végén)

Előzmény

- Cégünknek ez már a negyedik projektje lesz Balatonszemesen, az előző beruházások projektek szintén az Ady Endre utcában lettek megvalósítva, 2010 és 2018-ban, valamint jelenleg fut a harmadik. A keleti oldali szomszéd kettő épületet is mi építettük.

Épület ismertetése

- A projekt helyszíne az Ady Endre utca 6 számmal jelzett terület. A helyszín kiemelten frekventált területen található, a szemesi központtól, kikötőtől mindössze néhány száz méterre, közvetlen partkapcsolattal, a Balatontól 20 méterre, a szabadstrandtól 50 méterre.

Lakások, Üdülők

- Mindösszesen 60 db lakás és 25 db üdülő épül, a balatoni oldalon 4 szint, a nyugati és keleti oldalon 3 szint, kiemelt minőségben. Az udvaron a zöldterületen gyerekeknek játszótér készül. Méretében a 2 szobás a legkisebb, a 5 szobás lakások, üdülők pedig a legnagyobbak.
- A lakások és az üdülők műszaki tartalma megegyezik

Alapozás

- A talajmechanikai vizsgálat, statikai tervek alapján fúrt cölöpalapozás, gerendarács és vasbeton lemez készül az épület alapjaként. Az alapozás felső síkjában 12 cm vastagságú vasbeton lemez kerül elhelyezésre, a statikai tervek alapján

Szigetelés

- A talajjal érintkező rétegekben SIKA lemez szigetelés készül, valamint lépésálló hőszigetelés kerül elhelyezésre. A födémekben lépésálló hang és hőszigetelés készül. A lapostető szigetelése lépésálló szigetelés, valamint SIKA vízszigetelés.
- A külső homlokzati falfelület 10 cm vastagságban hőszigetelve.

Teherhordó falazat

- Hagyományos falszerkezetekből és vasbeton pillérekkel álló szerkezet készül
- A lakás elválasztó falak 30 cm vastag hanggátló téglából készülnek
- 10 cm vastag Porotherm válaszfalak



Födém

- Részben előre gyártott FF födém szerkezet, részben monolit vasbeton födém szerkezet készül az épületben
- Előregyártott vakolatmentes födém szerkezet készül
 - a mennyezeten esztétikusan kialakított „nútok” látszanak

Tető szerkezet

- Lapos tető kerül kialakításra, részben extenzív zöldtetővel

Bádogozás

- Horganyzott lemez, illetve Lindab lemezes bádogos szerkezetek

Lift

- Az épület északi belső részén 2 üveg „lift-építmény” („lift-torony”) készül, az orsótérben elhelyezett lifttel.

Külső homlokzat

- 10 cm vastag hőszigetelés, vékony nemes vakolattal

Külső nyílászárók

- Alumínium-műanyag, alumínium vagy műanyag szerkezetű nyílászárók kerülnek elhelyezésre 3 rétegű melegperemes hőszigetelő üvegezéssel, beépített alu redőny szekrényvel (beruházó választja ki)
- Kívül belül antracit (RAL 7016) színben
- Nappalikban legalább 1 db bukó-toló nyílászáró
- A homlokzati nyílászárók redőny szekrényvel kerülnek beépítésre. A redőny előkészítés magába foglalja a redőny szekrényen kívül a redőny láb, redőny palást beépítését is (szúnyogháló nélkül), illetve motoros mozgatás előkészítéséhez a redőny szekrényben elektromos kiállást (motor és távirányító nélkül)
- A biztonsági bejárati ajtót beruházó választja ki
- A redőnyök motorizálása felár ellenében lehetséges

Külső burkolatok

- Közös terek, folyosó: csúszásmentes műgyanta (beruházó választja ki)
- Földszinten lévő közös terek, folyosók: térburkolat (beruházó választja ki)

Könyöklő

- A külső és belső könyöklő műanyag, illetve Lindab lemezből készül

Kiegészítő elemek

- A lakások erkély terasz korlátja 12 mm vastag ragasztott biztonsági üvegből készül, rozsdamentes tartószerkezettel
- Függőfolyosó korlátai fémszerkezet



- Építész terveken lévő II. emeleti „fedett teraszok” pergolával fedettek
 - alumíniumból gyártott árnyékoló rendszer, állítható/elforgatható lamellákkal
 - opcionális extrák kérhetőek hozzá – Zip Screen árnyékoló, guillotine üveg

Lakáson belüli készültség

Válaszfalak

- 10 cm-es válaszfalak, VF-10, H10-es habarcsba rakva

Falfelületek

- Vakolva, kivéve a födémszerkezet/mennyezet

Festés

- Vakolva, kétszeri gletteléssel és 2 rétegű diszperziós festéssel (csak fehér színben)
- Színes festés vagy tapéta felár ellenében kérhető (rendelhető)

Belső ajtók

- Utólag szerelhető tokos beltéri ajtók, CPL ajtólappal, kilincsel. Eladó által megadott kollekciónál választható
 - A beruházó fenntartja a jogot, hogy esetleges beszerzési nehézségek esetén legalább azonos-, vagy jobb minőségű anyaggal helyettesítsen
- Amennyiben a vevő hozza a belső ajtóit, abban az esetben az ő feladata azokat a helyszínre szállítani, beszerelni (a beépített ajtókat a helyszínen át kell vetetni Beruházóval)

Burkolás

- Melegburkolás
 - Szobákban, nappalikban melegburkolat
 - Általánosan I. oszt. laminált parketta, min. 7-8 mm vastagságú, min. 31-32 kopás állósággal. Eladó által megadott kollekciónál választható
 - A beruházó fenntartja a jogot, hogy esetleges beszerzési nehézségek esetén legalább azonos-, vagy jobb minőségű anyaggal helyettesítsen
- Hidegburkolás
 - I. oszt., 8-10 mm vastagságú, mázas vagy gres kerámia lapburkolat. Eladó által megadott kollekciónál választható
 - A beruházó fenntartja a jogot, hogy esetleges beszerzési nehézségek esetén legalább azonos-, vagy jobb minőségű anyaggal helyettesítsen
 - Oldalfal, fürdőben ajtó magasságig csempézve (210 cm)
 - WC-ben 120 cm magasságig csempézve
 - Konyhában 3 sor csempe kerül elhelyezésre (60 cm a terven szereplő konyha mögött)
- Külső teraszok: egységes hidegburkolat minden lakás, üdülő teraszon (beruházó választja ki)

Födémszerkezet szigetelése

- Földszinti padló: lépésálló hő- és hangszigetelés
- Emeleti födémek: akusztikai szempontból „úszó padlóburkolat” kerül beépítésre, hangszigeteléssel

Épületgépészet



Víz, szennyvíz

- Városi hálózatra kötve, alapszerelve, lakásonként almérővel, az építész kiviteli terven feltüntetett szerelvényekkel és berendezési tárgyakkal
- Minden üdülő fürdő (vagy terven jelölt egyéb, pl.: háztartási) helyiségben mosógép csatlakozás, valamint a konyhákban mosogatógép elektromos-, víz-, és szennyvíz oldali csatlakozás kerül kialakításra. A WC-k konzolos, falba szerelt tartályos kialakításúak, kétfokozatú nyomólappal
- A földszinti üdülők esetén vízcsatlakozási lehetőség a teraszon
- Konyhai elszívó csak aktív szénszűrős lehetséges
- A társasháznál 1 db főmérő, illetve lakásoknál 1 db almérő kerül elhelyezésre
- Szerelvények típusai – Beruházó választja ki
 - Zuhany: Fehér színű, I. osztályú acryl lapos zuhanytálca, 80/80 cm vagy 90/90 cm vagy alaprajzon lévő egyéb méretben, lábbal, előfalazással vagy előlappal, kabinnal (alaprajzon szereplő helyeken).
 - Mosdó: Fehér színű, I. oszt. porcelán vagy kerámia mosdókagyló (55 vagy 60 cm-es), szifontakaróval, illetve kézmosó
 - Csaptelepek: Hansgrohe, Grohe vagy ezzel egyenértékű gyártmányú egykaros csaptelep, mosdónál. Zuhanynál zuhanyszettel.
 - WC: Geberit vagy ezzel egyenértékű, rejtett WC tartály, kétfokozatú fehér nyomólappal.
 - A beruházó fenntartja a jogot, hogy esetleges beszerzési nehézségek esetén legalább azonos- vagy jobb minőségű anyaggal helyettesítsen

Fűtés – Hűtés Hőszivattyú

- Egyedi lakásonként/üdülőnként, energiatakarékos Panasonic típusú hőszivattyú (mely megfelel a 2022-től esedékes megújuló előírásoknak)
- 60 m² alatti lakások esetén
 - Panasonic Nordic típusú hőszivattyú
 - hűtés – hűtés, oldalfali fan-coil beltéri egységgel
- 60 m² feletti lakások esetén
 - Panasonic hőszivattyú
 - padlófűtés fűtésre
 - oldalfali fan-coil egységek hűtésre, szobánként 1 db
- Hűtés - fűtés fan-coil oldalfali egységekkel szobánként (beruházó választja ki)
- A fan-coil egységeket egyenként is lehetséges vezérelni, távirányítóval
- Melegvíz előállítására Ariston Velis Evo villanybojlerrel
- A fürdőszobákban elektromos bekötésű, I. oszt., szinterezett fehér törülköző szárítós radiátor kerül
- Hőszivattyú H-tarifás villanyórára kötve

Villany

- Villamos terveknek megfelelő alapszerelés, fehér kapcsolókkal és dugaljakkal (beruházó választja ki)
- Mérőórával, mérési jegyzőkönyvvel, fogyasztók nélkül. A villamos tervnek megfelelő darabszámmal, az ettől eltérő igények pluszban fizetendők
- Az üdülőkhöz helyiségenként 4 db dugalj kerül kialakításra (lakószobák, hálószobák, konyha). A nappali helyiségekben kerül elhelyezésre a termosztát. Fürdőszobákban 1 db borotválkozó dugalj kerül kialakításra
- A helyiségekben mérettől függően 1-2 db mennyezeti lámpakiállítás kerül kialakításra
- Az ár nem tartalmazza a lámpákat, valamint azok felszerelését

Telefon, Internet

- Alapcsövezve, egy db csatlakozási hellyel (vezetékezés nélkül)



Kaputelefon

- Kompletten kiépítve, beruházó által kiválasztva

Riasztó

- Az árban nem szerepel (kérhető, plusz költség megfizetésével)

Tárolók

- Aljzat Lapburkolat, beruházó választja ki
- Fal Vakolt válaszfal
- Felszereltség Víz a tárolóba nem lesz bevezetve

Az árban nem szerepel:

- berendezési tárgyak
- konyhabútor
- egyéb beépített bútor
- lámpák

A helyiség méretek, a vakolatlan, burkolatlan, nyers téglafalakkal, illetve nyers beton pillérekkel lettek tájékoztató jelleggel feltüntetve.

Az Eladó fenntartja jogát arra, hogy a lakások belső falainak (külön tekintettel a gépészeti és elektromos strangok falainak) anyagát, méretét és elhelyezkedését megváltoztassa, illetve a műszaki leírásban szereplő anyagokat, szerkezeteket, berendezéseket vagy technológiákat, a fentiekben meghatározottakkal legalább megegyező műszaki színvonalú termékkel vagy technológiával helyettesítése hatósági előírások, beszerzési nehézségek vagy egyéb műszakilag indokolt esetekben.

Változtatás lehetőségének kérése

Amennyiben a vevő nem a megadott termékekből választja ki a beépítendő anyagait (ajtók, burkolatok, szaniterek), akkor Ő köteles a helyszínrre szállítani, majd beépíteni.

A vevők külön kérésére, térítés ellenében, korlátozottan lehetőség van arra, hogy saját lakásukra vonatkozóan módosítási javaslatokat fogalmazzanak meg az Eladó által meghatározott lista alapján, azzal, hogy:

- nem befolyásolja az épület külső megjelenését, vagy a közös használatú terek megjelenését
- nem eredményez megajánlottnál alacsonyabb minőségi színvonalat technikai jellemzők és megjelenés tekintetében
- nem jár hátrányos következményekkel a lakásszomszédok, vagy harmadik fél számára
- nem befolyásolja, hátráltatja a műszaki ütemtervet, technológiai folyamatokat, illetve nem ellentétes a vonatkozó jogszabályokkal, szerződésekkel, és a jogerős építési engedély következményeivel
- nem érinti az épület központi berendezéseit és hálózatait (pl. fűtési rendszer, elszívás, kaputelefon, lefolyórendszer stb.)
- nem eredményezi a kivitelezés lebonyolításának csúszását és a generál kivitelező a változást jóváhagyta



A vevők változtatásainak kérése kizárólagosan csak írásban vagy emailben adható le a beruházó felé, és csak akkor valósulhat meg, ha a beruházó írásban ezt jóváhagyja.

Az egyéni kialakítás során a Vevő köteles a jogszabályokban előírt, illetve a szakmai gyakorlatban alkalmazott megoldásokat, valamint az Eladó által erre tekintettel kért megoldásait alkalmazni. A Vevő tudomásul veszi és elfogadja, hogy a jótállás és szavatossági garancia csak az Adásvételi szerződésben rögzítettek maradéktalan betartása esetén áll fenn, amennyiben ezen rendelkezéseket a Vevő, vagy közreműködője megszegi, az a jótállás és szavatossági garancia megszűnését eredményezi. A Vevő tudomásul veszi és elfogadja, hogy a jótállás és szavatossági garancia csak a beruházó által beépített, beszerelt termékekre szól.

A Beruházó fenntartja a jogot magának, hogy – beszerzési nehézségek, hatósági előírások, valamint egyéb műszaki szükségességből indokolt esetben – a kialakításra kerülő ingatlan méreteit kis mértékben megváltoztassa, a leírt anyagokat és szerkezeteket más, legalább azonos-, vagy jobb minőségű anyagokkal, illetve szerkezetekkel váltsa fel, vagy a jelzett technológiát más technológia alkalmazásával kiváltsa!

Az értékesítés során bármely kiadványban, honlapon, marketing anyagban, hirdetésben, vagy egyéb dokumentumban szereplő látványtervek, képek és illusztrációk kizárólag inspirációs céllal készültek, azok nem képezik a vételárban foglalt műszaki tartalom részét, ahogyan az alaprajzokon szereplő bútorok sem része a lakás vételárának. A lakás (vételárában foglalt) műszaki felszereltségét a műszaki tartalom tartalmazza. A belsőépítészek által tervezett kialakítás egyénileg kivitelezhető átadás után, a választott belsőépítésszel történő egyedi megállapodás alapján. A változtatás jogát fenntartjuk.

Az emelt szerkezetkész lakás, üdülő esetén az alábbiak a feltételek:

A beruházó a lakást, üdülőt átadja befejezésre, vakolva, beépített (külső) nyílászárókkal, aljzatbetonozva. A gépészeti alapszerelések befejezését (hőszivattyú, fan coil, bojler felhelyezése, bekötése) tartalmazza!

A belső munkákat a beruházó által megadott határidőig kötelező befejezni a jogszabályoknak megfelelően, hogy a használatbavételi engedélyt a beruházó időben meg tudja kérni!

Az emelt szerkezetkész műszaki tartalom NEM TARTALMAZZA az alábbiakat (mindegyikre anyag + munkadíj értendő):

Festés

- Kétszeri glettelés és két rétegű festés

Belső ajtók

- A belső ajtók beszerzése, beépítése (ajtólap, ajtótok, killincs, burkolatváltó)

Burkolás

- Melegburkolás (parketta, szegélyléc, alátétfólia, stb)
- Hidegburkolás (lapok, lapozás, fürdőkhben vízszigetelés, élvédők, ragasztóanyag, fugázás)
- Padloponozás (aljzatkiegyenlítés)

Víz, szennyvíz

- Szerelvények beszerzése, beszerelése (zuhany/kád, mosdók, csaptelepek, wc-tartály, wc-ülőke)

Villany

- kapcsolók, dugaljok beszerzése, beszerelése