

- Lakóterenként egy nyílászáró résszellőzéssel (kilincs megfelelő állásával)
- a szárnyszerkezet egy rétegű termo plasztikus körbefutó gumitömítésű
- hangszigetelés értéke $R_w = 32$ dB
- egy- és kétszárnyú ablakok, erkélyajtók
- ROTO NT körbefutó, több ponton záródó vasalat rendszer
- bukó, oldalt nyíló és bukó-nyíló szerkezetek Az üvegezés szükséges reflexió mértéke, későbbiekben egyeztetésre kerül.
- A homlokzati nyílászárók kialakítása természetes szellőzésre alkalmasak.

Lakásbejáratok

- Erősített tok és szárnykeret. Biztonsági betétes, többpontos záródású zárral, MABISZ által minősített.

Beltéri ajtók

- Nyitható szerkezetek méretei és nyitási irányai, terv szerint
- Tokszerkezet utólag szerelhető fa ajtótok, dekorfóliás felülettel vagy sajtolt acéllemeztek zománcozott (festett) felülettel.
- Ajtólapok tele kivitelben, fehér dekorfóliás kivitelben, vasalata normál típus zár, WC-ékben WC zár, alukilincs és cím.

Hő- és hangszigetelés

- Homlokzaton 5 cm-es és 8 cm-es hőszigetelés, nyílászárók káváiban 2-3 cm, aljzatbetonban 5 cm vastagságban.



Lakatos szerkezetek

- Az erkélyek korlátai és a lépcsőházi korlát, egyedi lakatos szerkezetek, festett felülettel.

Lift

- KONE; 1000 kg teherbírású, 13 személy és bútor szállítására alkalmas. Típusa: MonoSpace® 2.5. Mérete: 1100*2100*2100 mm (SZ*H*M) Mindenki által kezelhető, le irányba gyűjtő vezérléssel.
- Minden emeleten hívógomb, irányjelzéssel együtt
- Biztonsági berendezések: Fényfüggöny, szorítás kapcsoló, vészcsengő, ajtózároló gomb, ventilátor gomb.
- Digitális kijelzés a vezérlőpanelen
- Fülketalap pontmátrix kijelzéssel borostyán megvilágítással



Lakások felületképzései

A vizes helyiségekben a padlóburkolatok alatt, illetve a falburkolatok alatt 1,0 m-es magasságban, üzemvíz elleni szigetelés készül (MAPEI), illetve a vízkivételi helyek mellett és felett 60 cm távolságban, a szomszédos helyiségek és lakások védelmében.



A hidegburkolatok pozitív sarkainál, lábazatoknál, íves csempeélvédők (pl.: St. Marley) kerülnek kivitelezésre, a burkolattal harmonizáló színben.



A hideg és melegburkolatok találkozásánál fém vagy műanyag burkolatváltó profil kerül beépítésre (pl.: St. Marley), a burkolatok és a helyiség funkciójához illő kivitelben.

Hidegburkolatok

Padlóburkolatok készülnek 7,5-10 cm-es lábazattal a lakás előterében, közlekedőben, konyhában, fürdőszobában és (ahol van) a külön WC, kamra helyiségekben I. osztályú gres kerámia lapból (mérete: 20*20 cm; 30*30 cm,

csúszásmentes, strukturált felülettel, fagyálló kivitelben) kollekciónál választhatóan. Forgalmazó/Gyártó: Zalakerámia, Energieker (helyszíni bemutatónyagból választási lehetőség a megadott határidőig)

Falburkolat készül a fürdőszobában, a külön WC helységben, mely kb. 2,1 m magasság, továbbá a konyhai alsó és felső bútorok tervezett helye között, 60 cm széles sávban. a beruházó által létesített bemutatón helységben kiállításra kerülő kollekciónál választhatóan.

Ugyancsak hidegburkolat készül fagyálló kivitelben, 7,5-10 cm lábazattal, I. osztályú gres lapokból a lakáshoz tartozó **loggiákon, erkélyeken, teraszokon**, tervező által meghatározott kerámia lapból, egységesen az épület külső megjelenésével harmonizáló módon.

Meleg burkolatok

A laminált padlóburkolat, kopás és karcállóság szempontjából normál használatot és igénybevételt feltételezünk. Meleg padlóburkolat készül valamennyi lakó és hálószobában HDF alapú I. osztályú laminált parkettával, burkolatok alatt 2,0 mm-es polietilén-hab alátét fólia (pl.: SOLFLEX)



Festés

- Belső falak felületképzése: vakolt, majd glettelt felületek, kétszeri fehér diszperziós festéssel.



Közös területek felületképzése

Teremgarázs

- falak: látszó vasbeton fal
- mennyezet: táblás hőszigetelés, ill. vasbeton födém
- ajtók: a tűzvédelmi előírások szerinti helyeken, az előírt tűzállósági határértékű tűzgátló acélajtók

Lépcsőházak, közlekedők:

- lépcső: vasbeton lépcső és lépcsőpihenő szerkezet gres lépcső járólappal és homloklappal, 10 cm-es kísérő lábazattal, íves csempevédővel
- falak: vakolt és glettelt falfelület, 2 rétegű fehér diszperziós falfestéssel

Egyéb, közös használatú tárolók, gépészeti helységek,

- padló: gres lapburkolat;
- falak: vakolt és glettelt falfelületen 2 rétegű fehér diszperziós falfestés;
- mennyezet: glettelt falfelületen 2 rétegű fehér diszperziós falfestés;
- ajtók: a tűzvédelmi előírások szerinti helyeken, az oda előírt tűzállósági határértékű acél ajtók.

Privát tárolók:

- padló: simított beton;
- falak: látszóbeton, hegesztett acél rács vagy kerámia válaszfal;
- mennyezet: látszóbeton;
- ajtók: hegesztett acél rács, a tűzvédelmi előírások szerinti helyeken, az oda előírt tűzállósági határértékű acél ajtók.

2. ÉPÜLETVILLAMOSSÁG

Az épületbe az MSZ előírásainak megfelelő, illetve tanúsítvánnyal ellátott anyagok kerülnek beszerelésre. A beszerelésre kerülő anyagok műszaki bizonyítványai, bizonylatai, garancialevelei, az átvételkor átadásra kerülnek.

ERŐSÁRAM

A lakások részére 1*32A villamos energia kontingens áll rendelkezésre térítésmentesen. E felett is lehet többlet energiát igényelni a lakás részére közvetlenül a szolgáltatótól kedvezményes lakossági tarifával.

Energia ellátás:

- A létesítmény villamos energia ellátása az ELMŰ közcélú hálózatáról történik kábeles csatlakozással.
- Az épület méretlen fővezetékei a lépcsőházakban függőlegesen haladnak. A lakások, szintenként összegyűjtött fogyasztásmérői, vagyis a szinti elosztók a lépcsőház mellett külön falfülkében található. A falfülkékben a mérők mellett alakítottuk ki a függőleges kábelaknát. Ez az elrendezés egyben követi a tűzszakasz határokat. Az épület feszültségtől való mentesítését tűz-szakaszonként biztosítjuk. Az 0,4 kV-os elosztó-berendezésekből biztosítjuk a lakások és a közös fogyasztók energiaellátását. Minden egyes áramkör túlterhelés és zárlatvédelmét külön-külön méretezett kismegszakítókkal biztosítjuk.

Szerelési mód:

- Szerkezetépítés folyamán a vasbetonszerkezetekbe kerülnek a védőcsövezések.
- Mindenhol a helyiség jellegének megfelelő védettségű szerelést, szerelvényezést és elosztó berendezés készül. Normál környezetben a védettség min. IP20, míg „nedves” helyiségekben és szabadtéren min. IP 44.
- Az összes áramkört ellátjuk, rövidzárlat elleni védelemmel.

Világítás:

- Minden közös helyiségbe mesterséges világítás, energiatakarékos fényforrásokkal. A közlekedőbe, folyosókba mennyezetre szerelt lámpatestek kerülnek, mozgásérzékelővel és alkonykapcsolóval.
- A vizes helyiségekbe mennyezeti- és tükörnél elhelyezett világítótestek lesznek figyelembe véve.
- Az állandó tartózkodásra szolgáló helyiségekben mennyezeti lámpahelyek elhelyezésével számolunk, működtetés csillárkapcsolós.
- A világítótesteket Vevő szerzi be és szereli / szerelteti fel. Ennek során az érvényben lévő érintésvédelmi előírásokat be kell tartani!

Elektromos szerelvények:

- Minden lakásban kizárólag elektromos üzemű (pl. kerámia lapos) tűzhelyek használatára van lehetőség.

Elektromos csatlakozások, szerelvények:

Az elektromos szerelvények Legrand, Cariva termékcsalád, vagy ezzel egyenértékű.

- lakószobában (nappali): TV és telefon aljzat, továbbá nagyságától függően 4-5 db konnektor;
- hálószobában (félszoba): TV és telefon aljzat, továbbá nagyságától függően 3-4 db konnektor;
- fürdőszobában 2 konnektor IP44 vagy IP54-es védelemmel;
- konyhában - nagyságától függően 3-4 dupla konnektor;
- előtérben: lakáselosztó kismegszakítókkal, 1 konnektor, lakásriasztó csatlakozási hely, kaputelefon beltéri egység;
- közlekedőben: a helység nagyságától függően 1-2 konnektor;
- kamrában (ha van): 1 konnektor;
- teraszon, erkélyen lámpahely és 1 dupla konnektor.

Irányfény és biztonsági világítás:

- A menekülési útvonalakon az épület - veszély esetén történő - biztonságos elhagyása érdekében, a közös terekbe a kijáratirányt lámpatestek mutatják, saját akkumulátorral 1 óráig áthidalással.



GYENGEÁRAM

TV antenna hálózat, kommunikáció





- Az épületben lévő központi csatlakozási ponttól kiindulva kerül kiépítésre a gyengeáramú kábeltévé hálózat.
- A lakásokban a fali aljzatokhoz a készülékek szabványos kábelekkel csatlakoztathatók
- Lakásonként 1 db telefoncsatlakozót biztosítunk
- Az épület belső kommunikációval is rendelkezik, minden lakásban lesz audió kaputelefon. Az audió kaputelefon rendszer hívókészülékei a bejárati kapunál kerül elhelyezésre. A lakásokban egy-egy lakáskészülék kerül felszerelésre. A készülékek kapunyitásra is alkalmasak.
- Eladó tájékoztatja Vevő(ke)t, hogy a gyengeáramú hálózat és minden ezzel összefüggésben lévő, telepített rendszerelem az azt megépítő telekommunikációs szolgáltatást végző gazdasági társaság tulajdonát képezi, ennek következtében az adásvételi elő- és végleges szerződés tárgyát nem képezi, a vételárnak nem része.

3. ÉPÜLETGÉPÉSZET

Vízellátás:

- Az épületnek egy főmérője lesz, minden lakás külön almérővel lesz ellátva, a lakás méretének megfelelő keresztmetszettel. Az almérő leolvasását a tulajdonosoknak havonta biztosítaniuk kell. A mért vezeték belépési pontja után nyomásfokozó van beépítve, amely állandó nyomást és egyenletes ellátást biztosít.
- A külső falszerkezetbe és a szobákkal határos falakba vízvezetéki és szennyvíz cső nem kerül. Ahol a vizes berendezési tárgyak olyan falra kerülnek, ahol a szomszédos helység lakóhelyiség, vagy amely külső fallal érintkezik, ott belső szerelőfal készül.
- A konyhában és a fürdőszobában csatlakozóhely a mosó- és mosogatógép vízvétele és szennyvízelvezetése részére.

Fűtés és meleg víz

- A lakások fűtését és meleg víz ellátását egy, a lakásokon belül elhelyezett, **zárt égésterű** Ariston vagy ezzel egyenértékű, turbós kazán látja el. 
- A kazánokat vezérlő termosztát heti programozású, a nappaliban kerül elhelyezésre.
- A tervezett kazánok minden lakásban a szerelt kémény melletti helyiségben (általában fürdőszoba vagy alárendelt) kapnak helyet.
- Gázmérő órák a folyosón, csoportosan lesznek elhelyezve
- Lakások konyháiba elektromos kivitelű főzőlap építhető be. (Alapfelszereltségnek nem része.).
- A hőleadók, Dunafer lapradiátorok radiátorszelepekkel. A vizes helyiségekben törölköző szárító radiátor kerül felszerelésre. 

Szellőzés:

- Valamennyi belső térű, ablakkal nem rendelkező vizes helyiség és WC helyiség szakaszos üzemű elszívással üzemel. A ventilátorokat a belső világítás vezérli és késleltetett leállásúak. Elszívott légmennyiségek fürdőszobánál 50 m³/ó, WC helyiségnél 30 m³/ó.
- A konyhai tűzhelyek feletti szagelszívás részére lakásonként 300-400 l/m³/óra teljesítményű berendezés bekötésére van lehetőség. Kiépítését vevő által megbízott konyha berendezés szállítója végzi. Vevői igény szerinti belső átalakítás esetén a bekötés gépészetileg nem minden esetben megoldható

Fürdőszoba:

- Geberit vagy Stanley WC szerelő elem, öblítő tartállyal, Alföldi, mélyöblítésű fehér színű fali WC-vel, standard nyomólappal.
- Sarokszelepek vízsűrítő betéttel vannak ellátva, a keverő csaptelepek kerámiabetéteinek védelmében
- A kád az Alföldi termékcsaládból lesznek kiválasztva a helyiség méretéhez igazítva.
- Csaptelepek keverő-csaptelep, kádhoz kádfeltöltő funkcióval, KLUDI, vagy ezzel egyenértékű minőségben.

● KLUDI ●



II. Változtatási lehetőségek

Vevőt megillető választási lehetőség gyakorlásával kapcsolatosan a Felek az alábbiakban állapodnak meg:

1. Alapkitétel: választás megadott kollekciónál

A Vevő a megadott alapkitelési termékekből választhat legkésőbb **2013. szeptember 15-ig**. A határidő letelte után ez a választási lehetőség nincs, az Eladó által kiválasztott termék kerül beépítésre. Az alapkitelésből választható termékek után további térítést, díjat nem kell fizetni, azok ellenértékét a Vételár tartalmazza.

2. Változtatási lehetőségek

A Vevőknek térítés ellenében lehetőségük van a **Lakás** kialakítását érintő változtatásra („**Változtatás**”), amely:

- nem veszélyeztetheti a Társasház építési ütemtervének betartását,
- nem érintheti hátrányosan a Társasház kivitelezésével kapcsolatos szerződéseket,
- nem érintheti a Társasház külső megjelenését és szerkezeti rendszerét,
- nem jelenthet minőségi visszalépést sem a közös, sem az önálló tulajdoni illetőségek műszaki paramétereire és megjelenésére képest,
- nem jelent hátrányt sem a leendő tulajdonostársaknak, sem harmadik személyek részére,
- bármely változtatás végrehajtása csak az Eladó hozzájárulásával és adott esetben a kapcsolódó költségek és díjak megfizetése után történhet,
- a választás joga 2013. szeptember 15.-vel megszűnik.

Változtatási lehetőségek:

- választás megadott mintakollekciónál
- a mintakollekción helyett egyedi termékek választása
- belső építészeti kialakítás változtatása

A Változtatás csak Eladó egyetértése esetén lép hatályba.

A. Választás megadott mintakollekciónál

- A járólapp-mintakollekción színválasztékából **2013. szeptember 15-ig** választhatnak a Vevők.
- A 7 mm-es laminált parketta négy alapszínéből lehet választani.

B. Konyhabútorozás; gépesítés

- Konyhabútorozás és gépesítés nem része a lakás kialakításának.

C. Egyedi termékek választása

Amennyiben Vevő nem a 2. pont szerinti mintakollekciónál kíván választani, akkor figyelemmel kell lennie arra, hogy

- a Vételár a választás következtében nem csökken, azaz amennyiben Vevő a beépítetténel olcsóbb anyagot választ, akkor nem jogosult a Vételár leszállítását kérni;
- választani kizárólag az Eladó által kijelölt kereskedőnél lehet. Más forrásból való anyagbeszerzés nem lehetséges;
- a Vételár által tartalmazott alapfelszerelésnél drágább választás esetén a különbözetet Vevő közvetlenül a kereskedőnek kell megtérítse;
- a laminált parketta esetén a kereskedőnél legfeljebb 7 mm-es más fajtájú laminált parketta választható, egyéb termék választására nincs lehetőség.

D. Belső építészeti kialakításra vonatkozó Változtatás

Az Eladó döntésétől és jóváhagyásától függően a Vevőnek lehetősége van arra, hogy - ha az műszakilag megoldható -, térítés ellenében 2013. szeptember 15-ig a Változtatási elképzelését (pl. kapcsoló áthelyezése, falikar áthelyezése, kiállítás kialakítása, dugaszoló aljzat áthelyezése, kád áthelyezése) írásban jelezze Eladó felé. A Változtatást Eladó külön felkérésre, a feltételek teljesítése után valósítja meg. Határidőn túl érkezett Változtatási igényeket az Eladó nem tudja figyelembe venni.

Feltételek

1. Az Eladó nem köteles minden Változásra vonatkozó elképzelést teljesíteni. Így, különösen a bonyolult, a tervtől jelentősen eltérő belső építészeti kialakítások elkészítését Eladó nem vállalja.
2. Eladó egy alkalommal ingyenes konzultációt biztosít a Vevőnek, ahol a Vevő – nem kötelező jellegű – tájékoztatást kap a Változtatási elképzelése megvalósíthatóságáról.
3. Valamennyi Változtatásra vonatkozó elképzelést 2013. szeptember 15-ig kell írásban jelezni az Eladó felé.
4. Vevő a Változtatások elvégzésére vállalási árat és határidőt tartalmazó ajánlatot tesz.
5. Az ajánlatban szereplő árak tartalmazzák az anyag és munkaköltséget, valamint szükség esetén a műszaki bonyolítási és tervezési díjat.
6. A félreértések elkerülése végett, a Felek rögzítik, hogy a Vevőnek nincs lehetősége saját beszerzésű anyagokat, illetve termékeket, a kivitelezés során beépíttetni, vagy saját kivitelezőt alkalmazni.

A Vevői egyeztetés szempontjai

- Vevők a fent rögzített határidőig jelezhetik eltérő igényeit módosítási javaslatok útján érvényesítheti(k) azzal, hogy adott tárgykör esetében a Vevő(k) egy alkalommal és legfeljebb az Eladó által meghatározott határideig kezdeményezhet(nek) módosításokat, amely módját és feltételeit Felek a jelen műszaki leírásban rögzítik.
- A módosítások megvalósításának a jelen műszaki leírásban rögzítettekén túl az is feltétele, hogy a Vevő(k) a módosításokat a jelen műszaki leírásban foglaltak szerint és megfelelő határidőben terjesztette(ék) elő, a módosítás költségeinek feltétlen megfizetését vállalja(ák), a módosításokat Eladó jóváhagyja.
- Vevő(k) csak a Beruházó kapcsolattartójával egyeztethet az esetleges változtatásokról, építésvezetővel, alvállalkozóval nem.
- Az árajánlatot Vevő(k) az egyeztetés végén, de legkésőbb 72 órán belül írásban (személyesen, vagy faxon az árajánlat aláírásával) fogadhatja(ák) el. Amennyiben Vevő(k) nem nyilatkozik(nak) fenti határidőn belül, úgy az Eladó fenntartja a jogot, hogy a lakást az eredeti tervek szerint építi meg.
- Amennyiben a lakás a kivitelezés előre haladta után kerülne eladásra, úgy a Vevő a módosítási költségen felül az esetleges bontási, helyreállítási költségeket is viseli.
- A Vevő(k) által elfogadott árajánlatról számla készül, amelyet a kézhezvételétől számított 8 napon belül egy összegben kell befizetni. Tájékoztatjuk Vevőt, hogy az összeg befizetésig nem áll módunkban a kért változtatásokat elvégezni illetve anyagokat megrendelni, valamint a késedelmes befizetés az átadás csúszását eredményezheti.
- Vevő(k) és Eladó rögzítik, hogy a műszaki árajánlatban szereplő összeg nem része a lakás vételárának.
- Eladó csak a műszaki egyeztetéseken kért, annak jegyzőkönyvében szereplő módosításokat veszi figyelembe, a szóban, faxon és e-mailen érkező kéréseket nem fogadja el.
- Minden későbbi átalakítás a lakás átadási határidejének 60 nappal való eltolásával, valamint bontási és javítási többletköltséggel jár.
- A műszaki egyeztetéseket csak előre megbeszélt időpontokban tudja Eladó elvégezni. Az időpont egyeztetés az Eladó kezdeményezésére történik, melyről a Felek kölcsönös megegyezés alapján döntenek.

Az építés szemrevételezése

- Eladó a lakásokat kulcsrakész állapotban adja át a Vevő(k)nek a fent leírtak alapján megállapodott műszaki tartalom szerint.
- Az építkezés megtekintése (bejárása) kizárólag az Eladó megbízottjával történő egyeztetést követően, annak kíséretében lehetséges, a Vevő(k) saját felelősségére.
- Az építkezés során az Eladó, illetve a kivitelező jogosult a műszaki leírásban foglaltaktól eltérő anyagokat beépíteni. Amennyiben az eltérő anyag, a műszaki leírásban foglaltakkal legalább megegyező, vagy legalább azonos minőségi osztályba tartozik és legalább azonos használati értékű úgy a Vevő(k) erre sem a birtokbaadásakor, sem a későbbiekben az Eladóval szemben semmilyen igényt nem alapíthat.
- Amennyiben a műszaki átadás-átvétel során Felek a jegyzőkönyvben megállapítják, hogy az ingatlan olyan hibákkal, hiányosságokkal rendelkezik, amely az ingatlan rendeltetésszerű használatát nem befolyásolja, úgy Eladó ezeket a jegyzőkönyvben megállapodott határnapra köteles kijavítani/pótolni, és a Szerződő felek az ingatlant átvettnek tekintik.

- Amennyiben a műszaki átadás-átvételi eljáráson Felek a jegyzőkönyvben megállapítják, az ingatlan olyan hibákkal, hiányosságokkal rendelkezik, amely miatt az adott ingatlan rendeltetésszerű használatát kizárja (kivéve, ha a hiányok a Vevő kérésére elmaradó munkákból és anyagokból adódnak), úgy Eladó a hibajavítást a lehető legrövidebb időn belül, a jegyzőkönyvben vállalt határra köteles elvégezni.

A jelen melléklet tartalmát minden részletére kiterjedően megismertem és azt jóváhagyólag tudomásul vettem:

Budapest, 2013.

.....
BHG-Municipal Kft.

.....
Vevő(k)

.....
BHG-Municipal Kft.

.....
Vevő(k)