



MŰSZAKI MELLÉKLET

Kulcsrakész kivitelű állapot ismertetése

A BERUHÁZÁS ISMERTETÉSE

A tervezési helyszín Balatonfüred városközpontjától nyugatra, a 71. számú főúttal párhuzamosan a Fürdő utca és Horváth Mihály utca kereszteződésénél található.

A helyszínen 27 db felsőkategóriás luxus kivitelű lakás, és egy 3700 m²-es 62 db gépjármű befogadására alkalmas mélygarázs kerül kialakításra. A mélygarázsok felett 3 db épülettömböt alakítunk ki. Fő szemléletünk az, hogy a hatalmas építési területhez képest alacsony lakás számú beépítést terveztünk, a fokozott kényelem biztosítása érdekében.

A helyszín előnye a városközpont könnyű és gyors megközelítése közúton, kerékpárral, gyalogosan. Kedvező a több rekreációs intézmény közelsége uszoda, kulturális központ, Aquapark, kemping, szabadidőközpont és a szomszédságban több bolt, kiskereskedelmi egység is megtalálható.

A teljes telekre vonatkozó fejlesztési koncepció a lakótömböket a telek keleti felére a Kéki patak mentén sorolva, a diagnosztika épületét a telek nyugati oldalára, a Fürdő utcáról megközelítve helyezi el.

A földszinteken és köztes lakószinteken három-három, a legfelső szinten két lakás nyílik. A földszint és köztes szintek lakásalaprajzai egyeznek. A lakások mindegyike 3 hálószobás, a nappali- étkező-konyha egybenyitott. A belső területeket nagyméretű, jól bútorozható fedett teraszok egészítik ki.

A funkcióhoz szükséges gépkocsi parkolók elhelyezése a térszín alatt, mélygarázsban és a felszín parkolóiban történik. A mélygarázs közforgalom elől elzárt, magánparkolóként kialakított.

Az épület környezete és kertje egységes tájépítészeti koncepció szerint készül, az épület használói számára nyújt fontos kiegészítő zöld pihenő és vizuális környezetet.

A lakószintek akadálymentes megközelítése a parkolók felől biztosított. A tervezett lift akadálymentes használatra alkalmas. Minden lépcsőházhoz kapcsolódóan egy akadálymentes parkolóállás tervezett a mélygarázsban.

A liffterveknek és számításoknak megfelelően 3 db 8 személyes lift kerül kialakításra.

SZERKEZETEK

TARTÓSZERKEZETEK

Az épület alápincézett, vasbeton vázas szerkezeti rendszerű.

A homlokzati térelhatároló falak a vasbeton pillérek közé falazott vázkitöltő szerkezetként kerülnek kialakításra. A födémek vasbeton lemezfödémek. A pinceszinti térelhatároló falak monolit vasbeton szerkezetek.

Alapozás: A pincetömb alatt lemezalapozás, vízzáró vasbetonból statikai terv szerint. A lemezalap és a pincetömb 3 dilatációs szakaszra bontott.

Pincefalak, pillérek: A pinceszinten a külső falak vasbeton kivitelűek.

Felmenő függőleges teherhordó szerkezetek: Monolit vasbeton falak és pillérek.

Felmenő vízszintes teherhordó szerkezetek: Monolit vasbeton födémek.

Födémek: Monolit vasbeton födémek készülnek. A födémeken a lépés és hanggátlás biztosítására akusztikailag minősített szigetelésen úsztatott aljzatbeton készül, mely egyben a burkolatok fogadószervezete is. A pince szinteken és folyosókon, illetve egyes statikailag indokolt helyiségekben a lakásokban lelógó gerendákkal erősített monolit vasbeton födémek készülnek.

Lépcső: A tervezett belső lépcsők egyenesvonalú kétkarú monolit vasbeton vagy gipszbeton szerkezet, statikai terv szerint.

SZIGETELÉSEK

A talajban lévő szerkezetek nedvességvédelme: A talajjal érintkező vasbeton szerkezet külső felületére egy réteg, homogén, flexibilis poliiolefin szigetelőlemez készül.

A csapadékvíz elleni szigetelés fölé extrudált polisztirolhab szigetelésvédelem és hőszigetelés készül. A tetőfelületek vízvezetése a belső tér felé történik, gravitációs rendszerrel.

Lépéshang elleni szigetelések: Padlók lépéshang elleni szigetelése egységesen.

VÁLASZFALAK

Lakáson belüli válaszfalak: 10 cm vastag pórusbeton vagy kerámia falazóelem, kétoldali rendszer azonos (alkalmazástechnikának megfelelő) vakolattal, két oldalon festve



Lakáselválasztó falak: 30 cm hang gátló falazóelem, kétoldali rendszer azonos (alkalmazástechnikának megfelelő) vakolattal, két oldalon festve.

FÉM SZERKEZETEK

Teraszokon, loggiákon: Feszített pászmás sodronybetétes korlát, saválló vagy rozsdamentes és köztés tartókkal. Franciaerkélyeknél üvegkorlát kerül elhelyezésre.

Lépcsőházban: víztiszta befogott biztonsági üvegkorlát tervezett, rozsdamentes acél kapaszkodókkal, rögzítő acélszerkezetek rozsdamentes acélból.

KÜLSŐ NYÍLÁSZÁRÓK

Külső nyílászárók – hőhidmentes alumínium szerkezetű: Az épület homlokzati nyílászárói hőhidmentesített profilrendszerből készített szerkezetek, hőszigetelő üvegezéssel. A lakásokhoz tartozó nagyméretű toló-, és kijárati nyílászárók alumínium profilrendszerrel, a kisebb igénybevételnek kitett nyílászárók az alumínium rendszerekkel azonos homlokzati megjelenéssel felületképzett műanyag nyílászárók. A nyíló szárnyak előtt nyitható rovarháló készülhet, felár ellenében.

Garázs kapu: Motoros működtetésű, távvezérelhető garázs bejárati kapu. Perforált betéttel, a mélygarázs általános szellőzési igényének megfelelő áttörtség kiviteli tervezés során határozandó meg.

HOMLOKZATBURKOLATOK

Homlokzatburkolatok: A homlokzatokra hőszigetelő bevonatrendszer készül, melynek felületképzése ragasztott kő burkolat, vagy szilikongyanta kötőanyagú vékonyvakolat.

Homlokzati árnyékoló kialakítása, kiegészítő szerkezetek:

Lamellás tolózsalu külső árnyékoló: A teraszok és nagyobb összefogott nyílások elé nyílás magasságú függesztett, alsó sínes megvezetésű toható alumínium zsalurendszert terveztünk, vízszintes lamella betétekkel, illetve helyenként egyedi perforált betéttel, porszórt felületképzéssel.

Redőnyszerűen feltekeredő mikrolamellás külső árnyékoló: Önálló nyílások előtt terveztünk rejtett, feltekeredő mikrolamellás árnyékolót, vakolható homlokfelületű szekrénnel, porszórt felületképzéssel.

Pergola rendszerű árnyékolók: A felső tetőszinteken a penthouse lakásokhoz kapcsolódóan alumínium pergola rendszer árnyékoló tervezett.

Résszellőző: A lakások légutánpótlását biztosító, lakóhelyiségenként egy nyílászáróra kerülő résszellőzők tervezettek.

GARÁZS

Az épület alatt egy összefüggő 1 szintes teremgarázs kerül kialakításra, vakolatlan, nyers vasbeton falakkal és födémekkel járőfelületén felületkeményített beton vagy műgyanta felületképzéssel. A lakópark felszínén motoros toló kapu, személyi bejárón keresztül lehet bejutni, illetve a mélygarázsba szekcionált garázskapun keresztül. A teremgarázsban hő- és füstelvezetés, valamint CO elszívás készül.

GÉPÉSZETI MŰSZAKI LEÍRÁS

Víz, szennyvíz: Épületen belül és kívül az új vízhalózat KPE csövekből készül. A meleg víz előállítása lakásonként hőszivattyú segítségével fog történni. A keletkező szennyvíz a városi közcsatornába lesz bekötve.

Csapadékvíz: A lapos tető vízlevezése épületen belül lesz megoldva, gravitációs módon. A csapadékvíz a csapadékvíz hálózatba kerül.

Légtechnika: A lakások alternatív hűtés-fűtéssel lesznek ellátva, mely egy inverteres split klíma, ami a nappaliban lesz elhelyezve.

Szellőzés: A lakás szellőzése nyílászárókon keresztül megoldott. A kültéri falcsatlakozással nem rendelkező helyiségekből /WC, konyha légelszívása szellőztető ventilátor segítségével történik

Épület hűtése / Fűtés: Az épületek fűtése / hűtése a beltéri egység a lakásban lesz elhelyezve, a kültéri egységek minden esetben a tetőn kerülnek elhelyezésre. A lakás teljes területén padlófűtés lesz kialakítva mely a lakás hűtését is ellátja.

ÉPÜLETVILLAMOSSÁGI MŰSZAKI LEÍRÁS

BF Luxury Kft.

8230 Balatonfüred, Fürdő u. 34.
Adószám: 25830763-2-19

Telefon: 06 70 776 6238
e-mail: bfluxurykft@gmail.com
web: bfluxuryresort.hu

Erősáramú hálózat: Teljesen új elektromos hálózat kiépítése szükséges. Az épület megtáplálása földkábel segítségével fog történni.

Villanyszerelés: Lakások energia ellátása háztartásonként 1x32 A minden napszaki, 1x 32 H tarifa biztosított. Minden lakás betáplálása 3x32 Amperig bővíthető, mely egyedileg igényelhető.

Minden garázshelynél lehetőség van elektromos autótöltésre. Villamos kiállás kiépítve, autótöltő kiállás nélkül. Áramköri elosztó (süllyesztett), RCD kapcsoló, megszakító szállítása, át helyezése.

Gyengeáramú hálózat: Alapfelszereltség része a riasztó kábelezése, közösségi tereknél kamerás védelem. Általános LED technológia, kábeltévés internet kiépítés, kaputelefon.

Villámvédelem: A teljes lakóépület villámvédelmi rendszerrel lesz ellátva.

BEÉPÍTETT ANYAGOK

BELSŐ NYÍLÁSZÁRÓK

Lakás bejárati ajtók: A lakásbejáratokra többpontos biztonsági zárral ellátott akusztikailag minősített, ajtók kerülnek elhelyezésre.

Belső ajtók: Utólag szerelhető tokos, dekorfóliás vagy laminált felületű, furatolt faforgácslap vagy papírrács-betétes ajtólap. Aluexalált modern vonalvezetésű, körcímkés, ill. WC helyiségben WC-záras kilincs-rendszerrel.

Eladó által megadott kollekciónál választható.

Lépcsőházi strang-, mérőóra szekrényajtók: Egyedi méretű, igényes kialakítású szerkezetek lesznek, a kiviteli terv részeként készülő belsőépítészeti tervben meghatározott burkolattal, szabványos és rendeletben előírt piktogramok megjelenítésével. -

Külső relaxa árnyékolása: Minden ablakhoz alumínium motoros redőny, az terasz ajtókhöz motoros zsalúzia kerül kiépítésre.

Rovarvédelem: Minden ablakon rovarháló lesz elhelyezve.

Ablakpárkányok: Ablakpárkányok belül: kő (fürdőszoba, wc és raktár esetleg járólapos)
- Külső ablakpárkányok: alumínium, vagy gránit az építész homlokzati koncepciója szerint.

ÁLMENNYEZET

Lakások egyes helységeiben (pl.: előtér, Wc, fürdő) valamint a közös területi közlekedőkben, műszaki szükségességből álmennyezet kerülhet kialakításra az elektromos és gépészeti vezetékek, berendezések takarására.

FALAK FELÜLETEI

Beltéri vakolat

- Mész-cement vakolat igény szerint simított és glettelt festett betonfalak fehér színben.

BURKOLATOK

Padlóburkolatok: Az épületek közös közlekedőtereiben és a lépcsőházakban ragasztott GRES porcelán burkolat készül. A lakás teljes területén GRES porcelán lapburkolat van tervezve, de igény szerint bármely helységben módosítható kivétel a vizes helység.

Teraszburkolatok: A járható tetőszakaszok burkolata zúzalék ágyazatba fektetett, fagyálló, csúszásmentes felületű térkőburkolat vagy WPC burkolat.

Falburkolatok: Lakásokban: Glettelt felület hajlatokban üvegfátyol erősítőszákkal, festés két rétegben szilikát festékekkel fehér színben.

Vizes helyiségekben: A konyhákban a konyhabútor alsó és felső szekrénye között, egyéb vizes helyiségekben 1,2 m-ig Gres lap burkolat készül. Csempe 30x60 cm vagy 60x60 cm formátumban (120 x 60 cm vagy más formátumok választható felár ellenében). Fali csempe a fürdőszobában csak a zuhanyzók területén. Burkolási magasság: ajtókeret felső széle. Csempemagasságú falak WC: csak hátsó fal 1,20 m magasságban. Fuga: szabványos színek a csempéhez illően.

VILLANYSZERELÉS

Lakás, parkolóhely Legrand, Schneider vagy ezzel egyenértékű gyártmányú szerelvények.

- Kapcsolóburkolatok (az építész által megadott szín; a lámpatesteket nem tartalmazza, hacsak nincs előírva külön); opcionális színes borítók felár ellenében kaphatók

Előszoba:

- 1 lakáelosztó erősáram
- 1 lakáelosztó gyengeáram
- 1 bejárati kaputelefon
- 1 telefonvezeték/internet
- 1 csengő
- 1 lámpa kimenet (váltókapcsoló)
- 2 aljzat 1-szeres

Konyha:

- 1 tűzhely (csatlakozódoboz)
- 1 lámpa kimenet
- 1 aljzatú konyhai elszívó konnektor
- 1 konnektoros mosogatógép
- 2 dugaszolóaljzat 2-szeres

Nappali:

- Fénykimenetek (váltókapcsoló)
- 2 dugaszolóaljzat 2-szeres
- 1 db 1-szeres aljzat
- 1 telefon/internet
- 1 antenna aljzat (SAT)

Szoba:

- 1 lámpa kimenet (váltókapcsoló)
- 2 dugaszolóaljzat 2-szeres
- 1 antenna aljzat (SAT)
- 1 üres cső (tel/TV/internet)

Fürdőszoba

- 2 lámpa kimenet

BF Luxury Kft.

8230 Balatonfüred, Fürdő u. 34.
Adószám: 25830763-2-19

Telefon: 06 70 776 6238
e-mail: bfluxurykft@gmail.com
web: bfluxuryresort.hu

- 2 konnektoros mosógépnek, szárítógépnek
- 1 aljzatos törölközőszárító (HZ)
- 1 dugaszolóaljzat 2-szeres
- 1 elszívó ventilátor (ha nincs ablak)
- Zuhanyzó és fürdő földelés

WC

- 1 lámpa kimenet
- 1 elszívó ventilátor (ha nincs ablak)

Tároló helyiség

- 1 lámpa kimenet
- 1 aljzat 1-szeres

Terasz/ Erkély

- 1 lámpa kimenet
- 1 dugaszolóaljzat 1-szeres csuklós fedéllel
- 1 kültéri lámpa

SZANITER BERENDEZÉSEK

Fürdő: Mosdóval együtt króm csaptelep Hansgrohe, Grohe vagy hasonló márka, csempézett zuhanyzó legalább 30 x 60 vagy 60x60 cm, Hansgrohe és Grohe márkájú króm zuhanygarnitúra rejtett kivitel külön felár ellenében, valamint üveg zuhanyzó válaszfal. Mosógép csatlakozás, rúdradiátor felár ellenében opcionális

WC: falra szerelhető alacsony öblítésű WC fehér színben, fehér kisméretű kézmosó Grohe csapteleppel.

Konyha: Asztalos konyha opcionálisan felár ellenében

Speciális berendezések: Medence a penthousoknál külön díj ellenében. Szauna a tetőterazon felár ellenében lehetséges. A tetőterazon bioklimatikus pergola lesz elhelyezve.

Postaláda: Lakásonként egy postafiók

KÜLÖNLEGES KÍVÁNSÁGOK

Változások/különleges kérések megengedettek, feltéve, hogy nem késleltetik az építkezést, nem mondanak ellent az engedélyes terveknek. A változtatások jelentős árkülönbségeket eredményezhetnek.

Költséghelár

A BF Luxury Kft. általános anyaglistát biztosít a megrendelő felé megadott egységárakon. Ha a vásárló ezen anyagokon módosítani szeretne, cégünk külön egyedi ajánlatot ad a kívánt termékre.

Belépés az építkezésre

Baleset megelőzési, kárfelelősségi és jótállási okokból tilos az építkezésre belépni a lakás átadása előtt. Ez vonatkozik azokra a vásárlókra is, akiknek különleges kéréseik vannak. Figyelmre kívül hagyása esetén a vevő felelős minden felmerülő kárért, vagy ha belép az építkezésre illegálisan, ezt saját felelősségére végzi. Helyszíni bejárás csak a beruházó kíséretében és engedélyével lehetséges, előre egyeztetett időpontban.

Beépített bútorok felszerelése

Felhívjuk a figyelmet arra, hogy a beépített bútorok esetében, a penészképződés megelőzése érdekében minden oldalon megfelelő légteret kell biztosítani.

Hajszálrepedések

A technika állása szerint hajszálrepedések (anyagzsugorodás, ill deformáció) elkerülhetetlen. Az ilyen repedések ezért nem tekinthetők hibának.

Szilikon kötések

A szilikon kötések karbantartási kötések, és legalább háromévente meg kell újítani. Szilikon vagy akrilrepedések nem tekinthetők hibának.

Telepített mechanikus/elektromos eszközök

Szeretnénk felhívni a figyelmet arra, hogy a beépített mechanikus/elektromos eszközök karbantartási szolgáltatást igényelnek időközönként. Ha ezeket nem tartják be, a garanciális

igény érvényét veszti, így a károk és a következményes károk nem tekinthető hibának. Klímákat évente fertőtlenítést igényelnek a szavatosság fenntartásához.

Száradási idő, épület nedvesség

A vásárlókat kifejezetten tájékoztatjuk, hogy egy ilyen építési projektnél a száradási idő az épület nedvességtartalmának normál értékű beállása akár 3 év is lehet.

A Vevő külön kérésére sincs lehetőség olyan módosítási javaslatot kivitelezni, mely:

- bármilyen építési engedélymódosítással járna,
- bármilyen változtatás, mely a vasbeton szerkezetek utólagos gépészeti és elektromos nyomvonalának besüllyesztésével járna,
- bármilyen változtatás, mely a strangok méretének módosításával járna,
- bármilyen változtatás, mely a lakás betervezett energia igényét, közmű csatlakozási adottságait kimeríti,

A fentieknek megfelelően az épület homlokzatának és közös részeinek, valamint a kertnek a kialakítása teljes mértékben az Eladó kompetenciája, erre változtatási kérelmet az Eladó nem tud elfogadni. Közös résznek számítanak ebből a szempontból a lakások külső nyílászárói, lakásbejárati ajtók és szerelvényei, lépcsőházi-, közlekedő és lépcső burkolatok, erkély és terasz burkolatok, erkélykorlátok, teraszfalak, a lépcsőházban, a közlekedőkön és erkélyeken lévő elektromos és egyéb szerelvények (pl. ajtócsöngő), valamint a lámpatestek is.

A vételi ár nem tartalmazza

A hidegburkolat díszítő elemeit (középdekor, bordűr stb.), fürdőszobai felszerelési tárgyakat (tükörök, szappantartó, WC papír tartó, stb.), lámpatesteket, karnisokat, videós kaputelefon lakáson belüli egységét, riasztó rendszer és szerelvény elhelyezéseket és kiépítéseket, okos otthon rendszer szerelvényeinek kiépítését, gépkocsi beálló helyenként egynél több garázs távnyitót, teraszokhoz automata öntözőrendszert, konyhabútort és egyéb beépített bútorokat. Pincei tárolókhoz erősáramú kiállást, elektromos almérőt, biztonsági ajtót.

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 helyettesítse hatósági előírások, beszerzési nehézségek vagy egyéb műszakilag indokolt esetekben.

Eladó tájékoztatja Vevőt, hogy a Lakóház kialakítása a Lakóházra vonatkozó mindenkori kiviteli tervek alapján történik, amely a fenti műszaki leírástól, az Építési Engedély alapjául szolgáló építési engedélyes tervdokumentációtól eltérhet. A kiviteli tervek, szakági tervek a szerződés

BF Luxury Kft.

8230 Balatonfüred, Fürdő u. 34.
Adószám: 25830763-2-19

Telefon: 06 70 776 6238
e-mail: bfluxurykft@gmail.com
web: bfluxuryresort.hu

mellékletét tartalmazó értékesítési alaprajzhoz képest többlet jelöléseket ill., műszaki teljesítéseket tartalmaznak, melyek elkészültét Vevő a birtokba bocsátási eljárásban nem vitatja.

Műszaki tartalmak listája, melyet a kivitelezőnek nem áll módjában vállalni a lakások kialakításával kapcsolatban

Alaprajzi kialakításhoz és központi rendszerekhez kapcsolódó tételek

- Vasbeton szerkezetek utólagos védőcsövezése, vagy bármilyen gépészeti és elektromos nyomvonal utólagos besüllyesztése
- Strangok méretének megváltoztatása
- Extra hő- és hangszigetelés elhelyezése
- Padlóburkolat vastagság miatti aljzatbeton (esztrich) vastagság módosítása (váltás/lépcsőzés)
- Boltív kialakítása
- Bejárati ajtó módosítása – teljesen kialakítás, szín, anyag tekintetében
- hűtő-fűtő rendszer módosítása –kiosztás, kapcsolódó vezetékek és szerelvények nyomvonala, mennyisége, pozíciója tekintetében
- Radiátoros fűtés kiépítése,
- Elektromos padlófűtés, temperáló padlófűtés kiépítése
- Tükörfűtés kialakítása
- Egyedi hűtőberendezés beépítése
- Padka nélküli épített zuhany (épített zuhany csak és kizárólag min. 5/5 cm-es padkával vagy a zuhanytér 5 cm-es aljzatemeléssel és csökkentett szifonmagasságú folyókával alakítható ki)
- Süllyesztett zuhanytálca beépítése – csak és kizárólag lábon álló előlapos, vagy csempézett elejű tálca választható
- Padlóösszefolyó beépítése
- Homlokzatot vagy közös területet érintő változás (erkélykorlát-, üvegbetét-, külső nyílászáró osztása, színe,anyaga)
- Homlokzati lakatos szerkezetek változtatása
- Homlokzati ablakra és ajtóra, vagy lépcsőházi ajtóra biztonsági rács készítése
- Éjszakai áram külön mérése
- Bármilyen egyéb, építési engedélymódosítással járó munka

Befejező szakipari munkákhoz kapcsolódó tételek

- Színes falfestés (kizárólag fehér szín kérhető), tapéta felhelyezésének kérése
- Terasz, erkély, közösségi tér burkolatának módosítása kivétel Penthouse lakások
- Hideg vagy meleg padlóburkolás a pincei tárolóban (sem padló, sem fali csempe)
- Meleg padló burkolat a vizes helyiségekbe (fürdőszoba, zuhanyzó, WC, háztartási helyiség, ahol mosógép kiállítás is készül); előtérbe és konyhába meleg padló burkolat kérhető, amennyiben a vevő vállalja a funkció miatti garanciavesztést
- Hidegburkolatos helyiségekben falfülke, épített pult kialakítás – design elemként sem
- Üvegtéglafal beépítése
- Üvegmozaik beépítése
- „Képes/design” hálós mozaik beépítése
- Beépített tükör elhelyezése
- Helyiségenként padlón, vagy egy oldalfalon belül többszínű fugával való fugázás

Balatonfüred, 2024.05.15.