



# OSTRIA RESIDENCE

## ΤΕΧΝΙΚΕΣ ΠΡΟΔΙΑΓΡΑΦΕΣ ΔΙΑΜΕΡΙΣΜΑΤΩΝ

Όταν η αισθητική αναδεικνύεται σε μια ειδυλλιακή περιοχή της Λευκωσίας, τον Στρόβολο. Η τοποθεσία του είναι εξαιρετική αφού βρίσκεται πολύ κοντά στο δημαρχείο Στρόβολου, στην αγγλική ακαδημία και το ευρύτερο κέντρο της Λευκωσίας. Το έργο αποτελείται από 6 μόνο διαμερίσματα 2 και 3 υπνοδωματίων σε 3 ορόφους, 2 σε κάθε όροφο. Η μοντέρνα αρχιτεκτονική του, ο εσωτερικός του σχεδιασμός, και ο εξαιρετικός του προσανατολισμός εξασφαλίζουν ένα όμορφο, φωτεινό, διαμπερές περιβάλλον, και αρμονική διαβίωση στους μελλοντικούς ιδιοκτήτες. Το κτίριο ξεχωρίζει για την εύρυθμη λειτουργικότητα του, την επιλογή υψηλής ποιότητας υλικών όπως και εξωτερικών επενδύσεων, και προσδίδει κύρος και μοναδικότητα στην περιοχή.

### Θεμέλια & Σκελετός

#### Αντισεισμικός Σχεδιασμός

Ο στατικός φορέας της οικοδομής είναι σχεδιασμένος από σπλισμένο σκυρόδεμα και σύμφωνα με τον Κυπριακό αντισεισμικό κώδικα και τους Ευρωκώδικες.

### Εξωτερικό Κέλυφος και Θερμομονωτική Ικανότητα

Όλο το εξωτερικό κέλυφος (τοιχοποιίες, εκτεθειμένα πατώματα και οροφή) του κτιρίου, θα είναι με βάση την μελέτη του ενεργειακού μηχανικού σε ότι αφορά την ενεργειακή απόδοση του κτιρίου. Η θερμομονωτική ικανότητα του κτιρίου θα είναι κατηγορίας **A**.

### Τοιχοποιία

#### Εξωτερική

Οι εξωτερικές τοιχοποιίες θα κατασκευαστούν βάσει του αρχιτεκτονικού σχεδίου, θα είναι από σύστημα ξηρής δόμησης με επικάλυψη εξωτερικά από τσιμεντοσανίδα και εσωτερικά από διπλή γυψοσανίδα. Στο διάκενο της τοιχοποιίας τοποθετείται ορυκτοβάμβακας πάχους 100 χιλ.

#### Εσωτερική

Οι εσωτερικές τοιχοποιίες θα κατασκευαστούν βάσει του αρχιτεκτονικού σχεδίου, θα είναι από σύστημα ξηρής δόμησης με επικάλυψη από διπλή γυψοσανίδα εκατέρωθεν. Στο διάκενο της τοιχοποιίας τοποθετείται ορυκτοβάμβακας πάχους 70 χιλ..

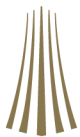
### Σουβάς / Μπογιατίσματα

#### Εξωτερικές Επιφάνειες

Οι εξωτερικές επιφάνειες θα επιχριστούν και θα μπογιατιστούν με 3 χέρια μπογιά emulsion Α' ποιότητας με χρώματα επιλογής του Αρχιτέκτονα.

#### Εσωτερικές Επιφάνειες

Οι εσωτερικές τοιχοποιίες θα σπατουλαριστούν και θα μπογιατιστούν με 3 χέρια μπογιά emulsion Α' ποιότητας με χρώματα επιλογής του αγοραστή.



### **Ταβάνια /Ψευδοροφές**

Όλα τα ταβάνια θα σπατουλαριστούν και θα μπογιατιστούν με 3 χέρια μπογιά emulsion Α΄ ποιότητας. Οι χώροι της κουζίνας και οι χώροι υγιεινής θα φέρουν ψευδοροφή.

### **Υδραυλική Εγκατάσταση**

#### **«Pipe In Pipe»**

Υψηλής ποιότητας ανεξάρτητη πλήρης υδραυλική εγκατάσταση με σύστημα διανομής pipe - in - pipe.

#### **Ηλιακός Θερμοσίφωνας /Σύστημα Πίεσης**

Το κάθε διαμέρισμα θα έχει δικό του ηλιακό θερμοσίφωνα υψηλής απόδοσης και ποιότητας, με κύλινδρο 200 λίτρων, ηλιακά πλαίσια και πιεστικό σύστημα που θα μπορεί να λειτουργήσει με πίεση 3 bars. Το κάθε διαμέρισμα θα διαθέτει δικό του ανεξάρτητο πλαστικό κύλινδρο αποθήκευσης κρύου νερού 1000 λίτρων, ευδιάκριτα αριθμημένο για το κάθε διαμέρισμα. Το κάθε διαμέρισμα θα έχει δική του πλήρη εγκατάσταση ανεξάρτητου πιεστικού διακόπτη (Pressure switch).

### **Αλουμίνια**

#### **Κουφώματα**

Θερμικά κουφώματα αλουμινίου υψηλής ενεργειακής απόδοσης με διπλό γυαλί για καλύτερη ηχομόνωση και θερμομόνωση, χρώματος επιλογής του Αρχιτέκτονα του έργου.

### **Ανελκυστήρας**

Υπερσύγχρονος ανελκυστήρας με καμπίνα πολυτελείας τελευταίας τεχνολογίας για αθόρυβη λειτουργία, ταχύτητα και χαμηλό κόστος συντήρησης.

### **Κοινόχρηστοι Χώροι**

#### **Φωτισμός και Διακόσμηση / Ασφάλεια κτιρίου**

Όλοι οι κοινόχρηστοι εσωτερικοί και εξωτερικοί χώροι θα επενδυθούν με υψηλής ποιότητας υλικά. Αρχιτεκτονικός φωτισμός που θα περιλαμβάνει αισθητήρες για αυτόματο έλεγχο του φωτισμού για περισσότερη ασφάλεια. Η είσοδος στο κτίριο θα γίνεται με κάρτα πρόσβασης. Θα τοποθετηθούν επίσης θυροτηλέφωνα με οθόνη σε κάθε μονάδα.

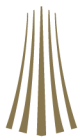
### **Επενδύσεις Πατωμάτων**

#### **Σαλόνι/Τραπεζαρία, Κουζίνα**

Κεραμικό αξίας αγοράς €30/m<sup>2</sup> (τιμή αφαίρεσης €20/m<sup>2</sup>) συμπεριλαμβανομένου και του κόστους τοποθέτησης.

#### **Υπνοδωμάτια**

Παρκέ αξίας αγοράς € 25/m<sup>2</sup> (τιμή αφαίρεσης €17,50/m<sup>2</sup>). Σε περίπτωση επιλογής τοποθέτησης κεραμικού θα ισχυεί το ίδιο με το **Σαλόνι/ Τραπεζαρία, Κουζίνα**.



### Βεράντες κουζίνας

Κεραμικό αξίας αγοράς € 30/m<sup>2</sup> (τιμή αφαίρεσης €21/m<sup>2</sup>)

### Βεράντες καθιστικού

Ξυλόστρωτο δάπεδο (deck) αξίας αγοράς € 80/m<sup>2</sup> (τιμή αφαίρεσης € 55 /m<sup>2</sup>)

### Επενδύσεις Τοίχων

#### Δωμάτια Υγιεινής

Κεραμικό αξίας αγοράς € 25/m<sup>2</sup> (τιμή αφαίρεσης €17,50 /m<sup>2</sup>)

### Είδη Υγιεινής

#### Διαμερίσματα Δύο Υπνοδωματίων

Είδη υγιεινής αξίας €2600 (τιμή αφαίρεσης €1700) για διαμερίσματα 2 υπνοδωματίων συμπεριλαμβανομένων βρύσες, καθρέφτες και όλα τα απαραίτητα αξεσουάρ.

#### Διαμερίσματα Τριών Υπνοδωματίων

Είδη υγιεινής αξίας €3300 (τιμή αφαίρεσης €2310) για διαμερίσματα 3 υπνοδωματίων συμπεριλαμβανομένων βρύσες, καθρέφτες και όλα τα απαραίτητα αξεσουάρ.

**\*Σε όλα τα διαμερίσματα θα τοποθετηθούν αποχωρητήρια τοίχου (κρεμαστά) και χωστοί μηχανισμοί για τις ντουζιέρες και για τους νιπτήρες.**

### Εξώθυρα και Μεσόθυρα

#### Εξώθυρα / Μηχανισμοί και Χερούλια

Πυράντοχα εξώθυρα σύμφωνα με τις απαιτήσεις της Πυροσβεστικής Υπηρεσίας, επενδυμένα σύμφωνα με τα σχέδια του διακοσμητή.

#### Μεσόθυρα

Μεσόθυρα ιταλικής προέλευσης τύπου laminate σε λευκό χρώμα με την κλειδαριά τους από γνωστό οίκο. Τα χερούλια και οι κλειδαριές συμπεριλαμβάνονται.

### Κουζίνα

Κουζίνα ευρωπαϊκής προέλευσης με εσωτερικό από μελαμίνη 18mm waterproof και πόρτες τύπου laminate σε λευκό χρώμα με τα χερούλια τους από γνωστό οίκο. Ποσό πρόνοιας κουζίνας για διαμέρισμα δύο υπνοδωματίων αξίας €3000 (τιμή αφαίρεσης €2100) και για διαμέρισμα τριών υπνοδωματίων αξίας €4000 (τιμή αφαίρεσης €2800). Το καπάκι των πάγκων της κουζίνας καθώς και η πλάτη προς τον τοίχο θα είναι από τεχνογρανίτη αξίας €160 / m (τιμή αφαίρεσης €112).

### Ερμάρια

Ερμάρια ευρωπαϊκής προέλευσης τύπου μελαμίνης, (τα ερμάρια θα συμπεριλαμβάνουν πατούς, χερούλια, κρεμάστρες και τρία συρτάρια). Ο πελάτης θα επισκεφθεί την εταιρεία που επέλεξε ο πωλητής για την επιλογή τόσο των ερμαρίων όσο και της κουζίνας.



### Έπιπλα Μπάνιου

Βασισμένα στο αρχιτεκτονικό σχέδιο που προσυπογράφεται στο συμβόλαιο. Ερμαράκι νιπτήρα με εσωτερικό από μελαμίνη 18mm waterproof και πόρτες τύπου laminate σε διάφορους χρωματισμούς με τα χερούλια τους από γνωστό οίκο εισαγωγής ή ισάξιας ποιότητας από ντόπιο κατασκευαστή. Για διαμέρισμα **δύο υπνοδωματίων** ερμαράκια αξίας **€800 (τιμή αφαίρεσης €560)** και για διαμέρισμα **τριών υπνοδωματίων** ερμαράκια αξίας **€1200 (τιμή αφαίρεσης €840)**. Το καπάκι των πάγκων νιπτήρων των μπάνιων θα είναι από τεχνοκρανίτη αξίας **€160 (τιμή αφαίρεσης €112)**.

### Πρόνοιες ηλεκτρικών συσκευών

Στην κουζίνα και στο πλυσταριό (εάν υπάρχει) πρόνοιες για αποσμητήρα, πλυντήριο ρούχων, πλυντήριο πιάτων, στεγνωτηρίου ρούχων, ψυγείου, φούρνου.

### Χώροι Στάθμευσης και Αποθήκες

Για το κάθε διαμέρισμα 2 υπνοδωματίων υπάρχει **ένας καλυμμένος χώρος στάθμευσης και μία αποθήκη**, ενώ για κάθε διαμέρισμα 3 υπνοδωματίων υπάρχουν δύο **καλυμμένοι χώροι στάθμευσης και μία αποθήκη** όπως υποδεικνύεται στα αρχιτεκτονικά σχέδια που επισυνάπτονται.

### Σύστημα Κλιματισμού

Πρόνοια συστήματος κλιματισμού σε όλους τους χώρους με φιλικό αέριο προς το περιβάλλον.

### Κεντρική Θέρμανση

Εγκατάσταση κεντρικού συστήματος ενδοδαπέδιας θέρμανσης τελευταίας τεχνολογίας (τύπου heat pump) σύμφωνα με τη μελέτη του μηχανολόγου μελετητή και έγκρισης από τον πωλητή έγκρισης φορτίου, την Αρχή Ηλεκτρισμού Κύπρου.

### Ηλεκτρικές Εγκαταστάσεις

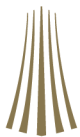
Παροχές τηλεφώνου και εγκατάσταση κεντρικής δορυφορικής αντένας για λήψη των τοπικών και διεθνών καναλιών, με παροχή σε όλους τους χώρους (υπνοδωμάτια, καθιστικό και κουζίνα). Όλες οι πρίζες στο εσωτερικό θα είναι διπλές. Θα τοποθετηθούν τέσσερις πρίζες και σημείο τηλεόρασης σε κάθε υπνοδωμάτιο, 3 σημεία τηλεφώνων, 2 πρίζες διπλές στην κουζίνα, heater switch και switch για όλες τις οικιακές συσκευές που προβλέπεται στην κουζίνα και 5 Cooker και πλυντήρια Switches, 6 πρίζες στο καθιστικό και διάδρομο και επαρκείς πρόνοιες για λάμπες LED οροφής σε όλους τους χώρους για επαρκή φωτισμό. Επίσης στην κυρίως βεράντα θα τοποθετηθεί μία διπλή πρίζα τύπου waterproof.

### Σύστημα Ασφάλειας / Διαδίκτυο / Δορυφορική

Πρόνοια εγκατάστασης συστήματος συναγερμού με ανιχνευτές κίνησης, με πίνακα ενεργοποίησης κι απενεργοποίησης. Το υπολογιζόμενο κόστος θα ανέρχεται γύρω τα **€900**. Εγκατάσταση κεντρικού συστήματος τηλεόρασης λήψης τοπικών καναλιών.

### Γενικά

Οι παρουσιαζόμενες διαστάσεις επί των σχεδίων είναι κατά μέγιστη δυνατή προσέγγιση και κανείς από τους συμβαλλόμενους δεν θα έχει από τον άλλο οποιαδήποτε απαίτηση για οποιαδήποτε κατά προσέγγιση διαφορά. Οποιαδήποτε σχέδια, διαφημιστικά ή προοπτικά τα οποία δεν προσυπογράφονται κατά την υπογραφή των Συμβολαίων, δεν



αποτελούν μέρος της Συμφωνίας και δεν δεσμεύουν τον πωλητή. Με την παρούσα Συμφωνία ο Αγοραστής αναλαμβάνει να παρέχει όλες τις αναγκαίες πληροφορίες για την ομαλή πρόοδο των κατασκευαστικών εργασιών σύμφωνα με το χρονοδιάγραμμα που θα συμφωνηθεί. Τονίζεται ότι σε περίπτωση που διαπιστωθεί αδυναμία ή ανατρεπτική για πρόοδο των εργασιών καθυστέρηση στην λήψη αποφάσεων εκ μέρους του Αγοραστή ή Εκπροσώπου του, ο Πωλητής διατηρεί το δικαίωμα, κατόπτι σχετικής ειδοποίησης, να προχωρήσει στη λήψη μέτρων που θα διασφαλίζουν την παραγωγική αποτελεσματικότητα και την έγκαιρη παράδοση του Ακινήτου. Δεν προβλέπεται οποιαδήποτε αποζημίωση ή άλλη θεραπεία στον Αγοραστή για οποιεσδήποτε συνέπειες προκύψουν από τα εν λόγω έργα. Ο Πωλητής είναι δυνατόν κατά την ανοικοδόμηση του Έργου: Να αλλοιώνει ή να τροποποιεί τα σχέδια, εάν κατά την απόλυτη κρίση του επιβλέποντα αρχιτέκτονα, οι τροποποιήσεις, αυτές είναι λογικά αναγκαίες, για τεχνικούς ή αισθητικούς λόγους, νοουμένου ότι αυτές δεν επηρεάζουν το Κτίριο ουσιαδώς και νοουμένου ότι αυτές είναι σύμφωνες με τους νόμους και κανονισμούς που αφορούν την ανέγερση οικοδομών.

**Σημείωση 1: Οι πιο πάνω τιμές των τεχνικών προδιαγραφών συμπεριλαμβάνουν και το Φόρο Προστιθέμενης Αξίας 19% όπως είναι σήμερα. Σε περίπτωση αλλαγής του ποσοστού του Φ.Π.Α. οι τιμές των υλικών αναπροσαρμόζονται αυτόματα με βάση το νέο ποσοστό.**

**Σημείωση 2: Τα ποσά πρόνοιας για τα ξυλουργικά θα ισχύουν αυτά τα οποία η εταιρεία GOLD HERITAGE έχει συμφωνήσει με τον προμηθευτή που θα εκτελέσει το έργο.**

**Σημείωση 3: Ποσό αφαίρεσης είναι το ποσό το οποίο θα επιβαρύνεται ο αγοραστής, σε περίπτωση επιλογής υλικών από προμηθευτές που δεν συνεργάζεται η εταιρεία.**