

AHOL A XXI. SZÁZADI IGÉNYEK TALÁLKOZNAK

LIVING

MŰSZAKI TÁJÉKOZTATÓ

BUDAPEST XIII. KERÜLET, METROPOLITAN GARDEN

ÁLTALÁNOS LEÍRÁS

Tárgy: 107 lakásos lakópark

Helyszín: Budapest XIII. ker. Országbíró u 50-54.

Helyrajzi szám: 27186

Beruházó: LIVING II. Ingatlanfejlesztő
Befektetési Alap, 1095 Budapest Máriássy u. 7.

Tervező: Hevesi és Társa Tervező Kft., 1034
Budapest, Beszterce u 16.

A tervezett beépítés adatai:

Beépítési övezet: Ln2/B-11

Beépítés módja: zárt sorú

Szintszám: P+F+6

A telekre az épületet zárt sorúan, 9,0 m-es oldalkerttel tervezték. Az épületet két közlekedő magon keresztül lehet megközelíteni, a földszinti és a pincei teremgarázst, az Országbíró utca felől érhetik el a lakók személygépkocsiaikkal. A pincésinti teremgarázsban lakásokhoz tartozó tárolók, gépészeti helyiségek (hőközpont, vízfogadó) kapnak helyet, míg a földszinten teremgarázst, raktárakat, elektromos fogadót és „közös” funkciókat (kukatároló, játszószoza, living room, előcsarnok, stb.) helyeztek el. Az I-VI. emeleteken kizárólag lakás funkció létesül. Az épületben 107 lakást terveztek, melyek között megtalálható az 1 szobás lakástól az 5 szobásig minden típus, többféle méretben és elrendezésben.

Az épület szolgáltatásai:

A bejáratok kapuk környezetében és a garázs bejáratnál kamerás felügyeleti rendszer kerül kialakításra.

AZ ÉPÜLET MŰSZAKI TARTALMA

ÉPÜLETSZERKEZETEK

Az épület monolit vasbeton pillérvázás szerkezetű, monolit vasbeton födémekkel és merevítő falakkal. A vízszintes merevséget lépcsőházi merevítő mag biztosítja. A lépcsőház és a liftakna fala 20 cm monolit vasbeton, a födémlemez 24 cm-esek, a pincefalak 15, 20 ill. 30 cm vastag vasbeton szerkezetek.

KÜLSŐ KITÖLTŐ FALAK, VÁLASZFALAK

A vázkitöltő falazat 30 cm vastag vázkerámia falazóelemekből készül. A lakásválasztó falak anyaga 30 cm vastag hanggátló mészhomok kézi falazóelem. A lakásokban a válaszfalak 10 cm vastag vázkerámia válaszfallopokból készülnek.

HOMLOKZATI BURKOLATOK

Az utcai homlokzat földszintjén és részben az 1. emeleten kőhatású, hátszerkezetre ragasztott táblás homlokzat készül, míg a felsőbb szintek színezett nemesvakolattal, kiegészítő kőburkolattal készülnek.

HOMLOKZATI NYÍLÁSZÁRÓK

A földszinten alumínium nyílászárók, míg az 1-6. emeleten letisztult formájú, elegáns megjelenésű, 3 rétegű hőszigetelő üvegezéssel ellátott műanyag profilból készült nyílászáró szerkezetek készülnek. Minden lakás nappalijába résszellőzők kerülnek beépítésre.

GÉPÉSZET

Gázellátás

A földgáz-csatlakozás csak a hőtermelő berendezéseknél kerül kiépítésre, a lakásokban gázfogyasztók nem telepíthetők (a konyhában elektromos üzemű sütő és főzőlap építhető be).

Vízellátás, csatornázás

A létesítmény vízellátása az utcai közcsőről, új bekötővezetékéről biztosítható. Az új fővízmérő elhelyezése a pincében, erre a célra kialakított helyiségben történik.

A vezeték lakáson belül padlóba, falhoronyba kerül.

Fűtés-hűtés

Az épületben valamennyi lakás részére központi fűtést biztosítunk kondenzációs üzemű, álló gázkazán beépítésével (kazánház a pincésinten található). A tervezett hőleadó lapradiátor (thermofejjel), a fürdőkhöz csőradiátorokkal kiegészítve. A lakásokba a szobák hűtésére oldalfali, split klíma berendezéseket terveztünk, melyeknek előkészítése (elektromos betáplálás, kondenzvíz elvezetés, előcsövezés) a nappaliban minden lakásban elkészül. (A beltéri- ill. kültéri egységek nem képezik a vételár részét, igény esetén külön díjazás ellenében rendelhető).

Légtechnika

A belső terű mellékhelyiségek (WC, fürdő) részére mesterséges elszívást tervezünk helyiségenként egyedi, egycsatornás rendszerre köthető elszívó ventilátorokkal, beépített visszacsapókkal. A berendezések villanykapcsolóról üzemelnek, utánfutással. A légutánpótlást a belső nyílászárókon keresztül, az ablakba beépített résszellőző biztosítja.

A pincei egyedi tárolók a természetes szellőztetésű gépkocsi tárolóba szellőznek gravitációsan. A pincei teremgarázs szellőztetése elszívó ventilátorok beépítésével biztosított.

A zárt garázs részére alsó-felső átszellőztetést biztosító elszívást terveztek. A friss levegő a lehajtó rámpán (áttört garázskapu), és a füstelvezető/légpótló nyílásokon keresztül jut a térbe.

A lakások minden fogyasztását (hideg-, meleg víz, fűtés, villany) egyedi mérőkkel mérik.

LIFT

Az épületekbe a fő lépcsőháznál 2 felvonó kerül kiépítésre, melyből mindkettő bútorszállító (13 személyes).

További részletes leírás az Építészeti Műszaki Leírásban található.

A LAKÁSOK MŰSZAKI TARTALMA

Eladó tájékoztatja Vevőt, hogy az építész alaprajz szerinti méretek a lakást határoló falak belső oldalának vakolatlan falai közötti távolságot jelentik. A helyiségméretek falsíkoktól számítandók.

Lakásbejárati ajtó:

- A lakás bejárati ajtók a MABISZ- és tűzvédelmi előírásoknak megfelelő, több ponton záródó biztonsági ajtók.
- Nyílászárók – Ablakok, beltéri- és erkély ajtók
- beltéri ajtó: szabvány dekor-fóliázott ajtók teli kivitelben, választható színben, építész tervek szerinti méretben utólag szerelt tokkal réz vagy krómszínű vasalattal és kilincsel.

- ablakok, erkélyajtók: hőhídmentes, ütésálló PVC profil, 3 rétegű hőszigetelt üvegezéssel. Az ablakok és erkélyajtók redőny fogadására alkalmas vakolható redőnydobozzal vannak ellátva (redőny nélkül), elektromos előkészítéssel, motoros redőnyhöz (felár ellenében, palást és motorizálás rendelhető).

Padlóburkolatok

- Fürdőszobákban, WC-ben: kerámia burkolatok az építész tervek szerint, mely több színből választható
- Hálósobák, nappali: laminált parketta színharmonikus szegélyléccel, alátét hab- és párazáró fóliával, (31-es kopásállóságú), mely több színből választható (rakás módja: a fény felé irányuló illesztések).
- Az előszobákban: kialakítástól függően laminált parketta vagy kerámia burkolat
- Erkély és terasz burkolat: csúszásmentes, fagyálló lap (nem választható).

Falburkolatok

Mázás fali csempe a következő helyeken:

- Fürdőszobákban, tusolóban, WC-kben 2.10m magasságig burkolva.
- Konyhákban a kerámia burkolat az alsó és felső elem között 60 cm-es sávban burkolva – több színből választható.

Felületképzések

A falak glettelve, fehér diszperziós festéssel készülnek, kivéve a burkolt helyeken.

Szerelt falak, álmennyezet

A gépészeti csövek és berendezések, belsejtartályos wc-k illetve az opcionális klimatizálás eltakarása szükség szerint szerelt fal (álmennyezet, álgerenda) megépítésével történik.

Vízes helyiségek, szaniterek

Fürdőszobában és külön WC-kben: Geberit Kolo ill. minőségben hasonló (Eladó által kiválasztott) egyéb típusú fehér porcelán mosdókagyló (szifontakaró nélkül), (külön WC-kben: kézmosó) és WC csésze, továbbá lemez vagy akril zuhanytálca illetve, kád, krómozott egykaros csaptelepekkel és elzárókkal kerülnek beépítésre (a zuhanykabin nem része a

műszaki tartalomnak). A kád ill. zuhanytálca a terveken szereplő méretben kerülnek beépítésre, csempézett előtétfallal, króm le- és túlfolyó szettel. Kád, zuhanyra történő cseréje felár ellenében rendelhető. Kézmosó: csak a külön WC-kbe kerül beépítésre.

A mosógép számára csatlakozás kerül kialakításra. A fürdőszobákban, WC-ben Grohe illetve, minőségben hasonló krómozott, egykaros mosdó- és kádtöltő csaptelepek (Eladó által kiválasztva) kerülnek beépítésre. A kád csaptelephez tartozik kézi zuhanyszett fali tartóval.

A WC porcelán, fehér, mélyöblítésű fali konzolos, beépített öblítőtartállyal, hosszú és rövid öblítést biztosító kétgombos kivitelben. Mosógép csatlakozó: falba szerelt szennyvíz csatlakozási és hidegvíz vételi lehetőséggel, alaprajz szerinti helyen a fürdőszobában, illetve azon helyiségben ahol alaprajzon külön jelölve van.

Konyha

- Konyhabútor és konyhagépek nem részei a műszaki tartalomnak.
- Mosogatógép csatlakozó: a konyhai mosogató kombi szelepén keresztül vízvételi lehetőséggel és a mosogató kombi szifonján keresztül szennyvízelvezetési lehetőséggel a terveken feltüntetett helyen.
- A lakásokban gázkiállítás, csatlakozás nem épül.

Fűtés, Hűtés

- Lakásonként hőmennyiségméréssel ellátott központi fűtés kerül kialakításra, lapradiátor hőleadókkal (minden radiátor kézi légtelenítővel, fűtőtestenként 1-1 db digitális termosztát, interneten keresztül távolról elérhető és programozható, valamint kézi hőmérsékletállítási lehetőséggel), rejtett gépészeti vezetékkel. A lakások hőmérsékletének szabályozásáról a termosztátos szabályozó gondoskodik.
- A meleg víz biztosítására központi gázkazán kerül kialakításra, a lakások melegvíz fogyasztását egyedi mérőkkel mérik.
- Eladó, minden lakásban a nappalit klíma alapcsövezéssel látja el, a csepegővíz lefolyóba történő bekötéssel, elektromos ellátással. A beltéri ill. kültéri egységek nem tartoznak

a vállalásba, azok külön térítés ellenében megrendelhetőek. A további lakóhelyiségek alapcsövezésére ill. a beltéri -és kültéri egységek számára vonatkozó igényét Vevő Eladó felé köteles az előre megadott határidőig jelezni (többször költség megfizetése mellett).

Erősáramú elektromos hálózat

- Mérőórák: Az ELMŰ által elfogadott típusú fogyasztásmérők, szintenként csoportosan, az elektromos mérőhelyiségben kerülnek elhelyezésre.
- Teljesítmény, kiépítés: lakásonként 1x32 A a garzon és a nappali + 1 hálós lakásokban, a nagyobbakban 3x16 A elektromos teljesítményt tartalmaz a vételár.
- A későbbi bővítés/hálózatfejlesztés a vevő feladata és vevő költségére történik.
- Elektromos kapcsolók, konnektorok: Legrand Niloé (vagy műszakilag megegyező) típusú, fehér színű szerelvény – az elektromos kiviteli tervek szerinti mennyiségben (felárral többféle színből választható).
- Többször szerelvényes villanykiállítás: Eladói ajánlat alapján. Az elektromos szerelvények elhelyezése az elektromos terv szerint történik, műszaki konzultáción lehetőség van az áttekintésére. A világító testek nem tartozékaik a lakásnak, azokat a vételár nem tartalmazza.

Gyengeáramú rendszerek

- Kábeltvé hálózat (kábeltvé belépés és előfizetés nélkül) szobánként 1 db csatlakozóval
- Informatikai kiállítás: nappaliban és hálósobákban 1-1 db utp kiállítás
- Kaputelefon rendszer: A kaputelefon rendszer digitális, ajtónyitó funkcióval ellátott, a lépcsőházi bejáratoknál kamerás kültéri egységgel. (Az egyes lakások standard kialakítása audió rendszerű lakáson belüli egységet tartalmaz)

OKOS OTTHON RENDSZER

A Metropolitan Garden alapára tartalmazza az okos otthon rendszert. Az okos otthon rendszer biztosítja a lakások magasabb szintű és hatékony üzemeltetését. A rendszer tartalmazza a központi egységet, egy db okos dugaljat, az integrált fűtés távoli mobiltelefonon, okos eszközön való vezérlését.

A rendszer segítségével a lakók az okos telefonjukról távolról is beállíthatják a lakásuk kívánt hőmérsékletét.

Az okos otthon rendszer a tulajdonos egyedi kérései alapján az alapsomagon felül bővíthető. Olyan lehetőségek közül lehet választani, mint a klíma vezérlése, világítás beállítási, redőny, vagy függöny vezérlése, nyitászékelés, vagy akár a fűtészékelő integrálása. Az okos dugaljak elhelyezése is bővíthető. Az okos otthon rendszert a tulajdonos igényei alapján tudjuk egyedileg kialakítani.

Az okos otthon rendszer működéséhez vezetékes internet kapcsolat szükséges, melynek biztosítása tulajdonos feladata.

VÁLTOZTATÁSI LEHETŐSÉGEK

A Vevőknek térítés ellenében lehetőségük van a saját tulajdonrészük kialakítását (kivéve az osztatlan közös területeket illetve más tulajdonrészeket) érintő változtatásra az Eladó döntésétől függően, amely

- Nem érintheti az épület külső megjelenését, és szerkezeti rendszerét.
- 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 Eladó hozzájárulásával, az eladó által meghatározott határidőig és a többletköltség befizetése után történhet.

Változtatási lehetőségek:

- Nem érintheti az épület külső megjelenését, és szerkezeti rendszerét.
- 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 Eladó hozzájárulásával, az eladó által meghatározott határidőig és a többletköltség befizetése után történhet.

A szükséges szakági tervek (építészet, gépészet, elektromosság) elkészítésének díja szakáganként 20.000 forint + 27% ÁFA. Választási határidők emeletenként a kivitelezés megfelelő szakaszában kerülnek meghatározásra, melyről eladó a vevő részére megfelelő időt biztosítva értesítést küld.

1. Választás megadott kollekcióból:

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 (alapkiviteli termékek) választhatók:

- Belső nyílászárók: ajtók színe
- A kerámiaburkolatok, lábazatok típusa
- Laminált parketta, szegélyléc színe

2. Külön rendelhető feláras termékek:

Vevő az eladó által megjelölt időpontig az Eladó által megadott termékekből, mintakollekcióból vagy katalógusból választhat és rendelhet az Eladó hozzájárulásával. Határidőn túl a változtatási igényt az Eladó nem tudja figyelembe venni, az alapkivitelként megjelölt termék kerül megépítésre.

Rendelhető:

- Belső nyílászárók: ajtók színe
- Laminált parketták színe
- A tervezettől eltérő méretű és megjelenésű kerámia és csempe burkolatok
- Elektromos szerelvények (dugaljak, kapcsolók típusa, száma, helye stb.)
- Szaniter áruk (WC, mosdó, kád, zuhanytálca és kabin, csaptelepek)
- Beltéri és kültéri klíma egységek (és csövezés)
- Redőny
- Bővített okosotthon

A külön rendelhető anyagok és szerelvények többletköltségeit a Vevő köteles megtéríteni. A be szállítókat Eladó versenyeztetés útján választja ki. A külön megrendelt anyagok beépítését Eladó az eladó által meghatározott határidőig és a többletköltség befizetése után valósítja meg. A külön megrendelt anyagok, ill. más forrásból beszerzett anyagok beépítését Eladó megtagadhatja (ld. Feltételek).

3. 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 lenti Feltételek teljesítése után valósítja meg. A műszakilag túl bonyolult, túl időigényes és költséges megoldásokat valamint a határidőn túl érkező változtatási igényt az Eladó nem tudja figyelembe venni.

4. Okosotthon bővítése

Vevő bővítheti az alap okosotthon rendszerét a rendszer által vezérelt redőnnyel, klímával, illetve világítási rendszerrel. Ezen kiegészítések installálása csak Eladó által lehetséges.

FELTÉTELEK

Valamennyi változtatási igényt legkésőbb az adott munkafázis megkezdését megelőző, Eladó általmegjelölt időpontig írásban jelezni kell (bejelentés) az Eladó felé.

Eladó egy alkalommal 60 perces időtartammal konzultációs lehetőséget biztosít a Vevőnek

díjmentesen, ahol a Vevő tájékoztatást kap a változtatási igényei megvalósíthatóságáról és az eljárás befejezési határidejéről.

Eladó ajánlatot ad a változtatásra, és amennyiben azt Vevő elfogadja, úgy a felek a végleges adás vételi szerződést / előszerződést módosítják a vevői módosítási igények szerinti munkák elvégzésére vonatkozóan. Az Eladó nem köteles minden módosítási igényt teljesíteni. Bonyolult, a tervtől jelentősen eltérő belső építészeti kialakítások elkészítését, túlzóan drága, és- vagy rossz minőségű anyagok beépítését Eladó megtagadhatja.

FELÁR ELLENÉBEN SEM KÉRHETŐ VÁLTOZTATÁSOK

Eladó tájékoztatja a Vevőt, hogy bizonyos változtatásokra az épület, illetve az építési munkák műszaki sajátosságai miatt külön díj fizetése ellenében sincs lehetőség. Nem kérhető többek között az alábbiak:

- homlokzatot vagy közös területet érintő változtatás (erkélykorlát, erkély burkolata, külső fal)
- színe, külső nyílászárók osztása, színe stb.)
- helyiségek építési engedély módosításával járó változtatása
- bejárati ajtó (fajta, méret, szín, anyag stb.)
- terasz, illetve erkély burkolatát vagy korlátját érintő változás
- teremgarázs hely felfestése, padlózat színe, anyaga
- Padlóösszefolyók vizes helyiségekben
- Falfestés eltérő színben illetve tapétázás
- Fűtési rendszer (gázvezeték, központi termosztát, padlófűtés, stb beépítése)

HELYSZÍN MEGTEKINTÉSE

Eladó tájékoztatja vevőt, hogy az ingatlan területére az építkezés során csak előre egyeztetett időpontban léphet be.

Az építkezés teljes időszaka alatt egy alkalommal van módja vevőnek a szerkezetkész állapotot követően bemenni, amelyet Eladóval szintén előzetesen köteles egyeztetni. Előre nem egyeztetett alkalom esetén, az Eladó illetve megbízottja a helyszíni megtekintést megtagadhatja.