



MG / METROPOLITAN
GARDEN

BUDAPEST, XIII. KERÜLET

MŰSZAKI TÁJÉKOZTATÓ

LIVING

ÁLTALÁNOS LEÍRÁS

Tárgy: 105 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 pinceszinti 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 105 lakást terveztek, melyek között megtalálható az 1 szobás lakástól az 5 szobásig minden típus, többféle méretben és elrendezésben.

AZ ÉPÜLET MŰSZAKI TARTALMA

ÉPÜLETSZERKEZETEK

Az épület monolit vasbeton pillérvázás szerkezetű, monolit vasbeton födémeikkel és merevítő falakkal. A vízszintes merevséget lépcsőházi merevítő mag biztosítja. A lépcsőház és a liftakna fala 20 cm monolit vasbeton, a födémlemezek 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 lakáselválasztó falak

anyaga 30 cm vastag hanggátló mészhomok kézi falazóelem.

A lakásokban a válaszfalak 10 cm vastag vázkerámia válaszfallapokból 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.

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, illetve a gerincvezeték a folyosón szabadon szerelve, álmennyezetben.

Fűtés-hűtés

Az épületben valamennyi lakás részére központi fűtést biztosítunk kondenzációs üzemű, állógázkazán beépítésével (kazánház a pinceszinten található). A tervezett hőleadó lapradiátor (thermofejjel), a fürdőkben 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 légutánpótlás a belső nyílászárókon, ablakba beépített résszellőzőkön keresztül biztosított. 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 garázkapú), és a füstelvezető/légpótló nyílásokon keresztül jut a térbe.

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

LIFT

Az épületekbe lépcsőházanként 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 falsíktól 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 kilinccsel.
- 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 szegélyléccelel, alátét hab- és párazáró fóliával, (31-es kopásállóságú), mely több színből választható.
- 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:

- WC-ben, Fürdőszobákban, tusolókban. A vizes helyiségekben ajtótok magasságig burkolva.
- Konyhákban a kerámia burkolat a konyhabútor alsó és felső elemei 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, belső-tartályos wc-k illetve az opcionális klimatizálás eltakarása szükség szerint szerelt fal (álmennyezet, álgerenda) megépítésével történik.

Vizes helyiségek, szaniterek

Fürdőszobában és külön WC-kben: 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 kádtelepek (Eladó által kiválasztva) kerülnek beépítésre. A kád csaptelephez tartozik kézi zuhanyzettet fal 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 vezetékekkel.
 - 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 (többlet költség megfizetése mellett).

Erősáramú elektromos hálózat

- Mérőórák: Az ELMŰ által elfogadott típusú fo-

gyasztásmérők 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 típusból választható).
- Többlet szerelvényes villanykiállítás: Eladói ajánlat alapján. Az elektromos szerelvények elhelyezése az elektromos terv szerint történik, műszaki konzultáción lehetőség van az áttekintésére. A világító testek nem tartozéka 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 bejáratnál kültéri egységgel.

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 mobiltelefonos, okos eszközön való vezérlését.

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

Az okos otthon rendszer a tulajdonos egyedi kérései alapján az alapcsomagon felül bővíthető. Olyan lehetőségek közül lehet választani, mint a klíma vezérlése, világítás beállításai, redőny, vagy függöny vezérlése, nyitásérzékelés, vagy akár a füstérzékelő integrálása. Az okos dugaljak elhe-

lyezése is bővíthető. Az okos otthon rendszert a tulajdonos igényei alapján tudjuk egyedileg kialakítani.

Az okos otthon rendszer működéséhez vezeték nélküli 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:

- Választás megadott mintakollekcióból, az alap-kiviteli termékekből ill. feláras kollekcióból.
- Külön rendelhető tételek (hűtés, redőny, konyha- és beépített bútorok, stb.)
- Belsőépítészeti kialakítás változtatása
- Okosotthon bővítése (világítás, redőny vezérlése stb.)
- Erős- és gyengeáramú kiállások helye
- Vívezeték- és csatornakiállások helye (mosdó, mosogató, mosógép, kád, kád cseréje zuhanyra illetve fordítva)

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. Rendelhetők:

- 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 beszállítókat 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 adásvételi 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)
- álmennyezet készítése

HELYSZÍN MEGTEKINTÉSE

Eladó tájékoztatja vevőt, hogy az ingatlan területére az építkezés során csak előre egyeztetett időpontban léphet be. Az építkezés teljes időszaka alatt 2 alkalommal van módja vevőnek a szerkezatkész állapotot követően bemenni, amelyet Eladóval szintén előzetesen köteles egyeztetni. Előre nem egyeztetett alkalom esetén, az Eladó illetve, megbízottja a helyszíni megtekintést megtagadhatja.