

## Nerium Park Műszaki leírás

1146 Budatest XIII. Petneházy utca 47-51.

### Környezet

Budapest XIII. kerület dinamikusan fejlődő részén, a Petneházy utca és az Üteg utca sarkán helyezkedik el a Nerium Park. A közelben rengeteg szolgáltatás megtalálható és a kiváló infrastruktúrának köszönhetően a belvárosba való bejutás is rendkívül gyors. A Nerium Park a hely adottságait kihasználva, harmonikusan illeszkedik a már meglévő utcaképbe és látványos építészeti megjelenésével emeli a városrész környezeti minőségét. A jól kiépített intézményi háttér és a kiváló közösségi közlekedési rendszer fokozza a lakópark kitűnő adottságait.

### Épület

Az épület pince, földszint + hét emeleti kialakítású. A földszinten kereskedelmi egységek találhatóak. A felsőbb szinteken lakások kerülnek kialakításra. Az épület homlokzata a legfelső szinten visszalépcsőzik, ahol nagy teraszos Penthouse lakások kerülnek kialakításra. A lakásokhoz és a földszinti galériákhoz, üzletekhez tartozó parkolók a mélygarázsban és a földszinten kerülnek elhelyezésre.

### Kert

A földszinten fákkal beültetett közös használatú belső kert található, hangulatos padokkal és minőségi járdaburkolatokkal. Az épületet rendezett ligetes fák és virágos sövény sor veszi körül. Az első emeleten, közel 400 m<sup>2</sup>-es növény beültetéses tetőterasz kerül kialakításra.

### Épületszerkezetek, épületgépészet, épületvillamosság

#### Téherhordó szerkezet:

Az épület függőleges tartószerkezetei monolit vasbeton pillérek és téglafalak, amelyeket monolit vasbeton födémek zárnak le.

#### Alapozás

Az épület alapja 70-100 cm vastag monolit vasbeton lemezalap.

#### Falak

A külső térelhatároló szerkezetek 30 cm vastag falazóelemből készülnek, melyeket hőszigetelő habarcsba rakva 10 cm vastag dryvit hőszigeteléssel és színvakolattal látnak el, melyek megfelelnek a szigorú hőtechnikai követelményeknek.

## Válaszfalak

A lakásválasztó falak 20 cm vastag Silka téglából a lakásokon belüli válaszfalak pedig 10 cm vastag Ytong - hang technikailag méretezett - falazóelemből készülnek.

## Födémek

Statikai méretezés szerinti alul felül sík, peremgerendákkal erősített monolit vasbeton födémek, melyekre az igényeknek megfelelő padló rétegrend kerül kialakításra.

## Tetőfedés

Monolit vasbeton zárófödémekre, 20 cm vastag lépésálló polisztirol hőszigetelésen kerül kialakításra, majd arra a PVC vízszigetelés és a további rétegrend szerinti extenzív zöldtető.

## Nyílászárók

A homlokzati nyílászárók Schüco Living profilokból, 3 rétegű termopán üveggel (hőátbocsátási tényezője  $U_g=0,6 \text{ W/m}^2\text{K}$ ) készülnek.

A lakásbejárati ajtók, többpontos biztonsági zárral ellátott MABISZ engedéllyel rendelkező 30 perces tűzállóságú, masszív fémajtók.

Az üzletek és művészeti galériák valamint a lépcsőházak bejárati ajtóit illetve portáljait hőhidmentes alumínium szerkezetek, hőtechnikai-energetikai és biztonságtechnikai követelményeknek megfelelő hőszigetelt üvegezéssel.

## Teraszok

Az erkélyek/teraszok burkolata fagyálló kerámialap, anyagazonos lábazattal. Az erkély/terasz korlátok vegyesen épített, lakatos és víztiszta 8+8 mm biztonsági üveg szerkezetűek.

## Homlokzatok

A homlokzatokon 10 cm vastag (beton felületeken 15 cm vastag) dryvit szigetelés kerül, törtfheér, szürke, bézs és sötétebb bézs színvakolattal, részenként ragasztott mészkőburkolat mezőkkel.

## Lift, közlekedők

A - lépcsőház 1 db lift,

B - lépcsőház 2 db lift,

C - lépcsőház 1 db lift,

D - lépcsőház 2 db lift,

E - lépcsőház 1db lift

A teremgarázs és a lépcsőház között tűzgátló acél ajtók kerülnek elhelyezésre. A füstmentes lépcsőházakba szintenként önműködően záródó füstgátló ajtók lesznek beépítve.

Az épület 5 lépcsőházzal rendelkezik, melyek - a szintenkénti közlekedőkkel együtt - ragasztott kerámiaburkolattal készülnek.

## **Garázs**

A lakóépület földszintjén és a pincszinten kerül kialakításra a teremgarázs illetve a gépkocsi beálló. A mélygarázsba a le- és felközlekedést egy 2 irányú rámpa biztosítja, az Üteg utca felől. A garázskapu távirányítással mozgatható.

## **Épületgépészet**

A használati melegvizet és a fűtési energiaellátást a földszinten és a VII. emeleten kialakított kazánházakba telepített Remeha Quinta Pro 110 típusú korszerű, magas hatásfokú, kondenzációs központi gázkazán és melegvítartó biztosítja. Az ivóvíz, melegvíz ellátás, valamint a fűtés, lakásonként önálló mérőkkel kerülnek kialakításra.

A lakások vizes helységeiben és a konyhában külön ventilátoros elszívás lesz kiépítve.

Az épületen belül a szennyvíz és a csapadékvíz külön rendszert képez, ami a telekhatáron köt rá az egyesített rendszerű közcsatornára.

## **Elektromosság**

Az épület lakásainak házi elosztói és a lakások elektromos fogyasztásmérői szintenkénti csoportokban kerülnek elhelyezésre. A teljes elektromos hálózat falban kerül kiépítésre, vagy takartan szerelt védőcsövekbe húzott vezetékekkel készül, megfelelő biztonsági földeléssel, kivéve a parkolókkal teli pincszintet, ahol kábeltálcákon vezetve, tárolókban falon kívül szerelve készül.

A közösségi területek (garázs, közlekedők, tárolók) az előírásoknak megfelelő védettségű, jelenlétérzékelőkkel vezérelt lámpatestekkel kerülnek felszerelésre minden lépcsőházban.

A lépcsőházakhoz tartozó kaputelefon rendszer digitális, ajtónyitó funkcióval ellátott.

## **Lakások:**

### **Belmagasság**

Az épület lakásainak belmagassága 2,69 méter, de szerkezeti és gépészeti okokból kifolyólag egyes helyiségek süllyesztett födémmel, álmennyezettel kerülnek kialakításra.

### **Lakásbejárati ajtók**

A lakásbejáratokra kitekintő optikával, több ponton záródó, központi zárral ellátott Mabisz minősítéssel rendelkező, hangszigetelt ajtók kerülnek elhelyezésre.

## Belső ajtók

A lakások belső ajtóit Pascal Decor típusú, dekorfóliás, utólag szerelhető tokos, papírrács-betétes ajtólapokkal, alueloxált modern vonalvezetésű, körcímkés kilincs-rendszerrel. A Tulajdonosok a gyártó által összeállított 7 színű kollekcióból választhat, de felár mellett - külön megrendelés alapján - CPL felületű változat is rendelhető.

## Felületképzés

A lakásokban vakolás és glettelés után fehér színű diszperziós falfestés készül.

## Burkolatok

A lakáshoz tartozó burkolatok az Eladó által megadott kollekcióból választhatóak. Kivételt képez az Eladó által kiválasztott egységes teraszburkolat. A falburkolás a fürdőszobákban körbe kb. 2 m magasságig, a WC-ben kb. 1,5 m magasságig (egész csempesorra kerekítve) készül. Minden pozitív sarok alumínium élvédővel lesz lezárva. A hidegburkolat I. osztályú mázas kerámia lapburkolat.

## Konyha

A konyhákban a konyhabútor alsó- és felső része között 60 cm szélességben mázas kerámia burkolat készül.

## Fürdő

Minden lakás fürdő (vagy terven jelölt egyéb, pl. háztartási) helyiségében mosógép, elektromos-, víz-, és szennyvíz oldali csatlakozás kerül kialakításra.

## Csapterlepek

Kludi típusú egykaros csapterlep, mosdónál és kádnál automata leeresztővel.

## Szaniterek

I. osztályú fehér porcelán színű kerámia mosdókagyló szifontakaróval

I. osztályú mélyöblítésű, hátsókifolyású, függesztett WC-kagyló, fehér porcelán színben, fehér ülőkével, Geberit rendszerű rejtett WC tartály, kétfokozatú fehér nyomólappal.

I. osztályú fehér színű acryl kád, elé falazással (a terveken szereplő helyeken)

## Fűtés

Minden lakásban radiátoros fűtési rendszer készül. A radiátorok Purmo típusú fehér színű acéllemez lapradiátorok, termosztatikus szabályozásra szolgáló szelepekkel ellátva. A fürdőszobákban törölközőszárítós csőradiátorok – termosztatikus szeleppel – lesznek beépítve.

## Légtechnika

A konyhai szagelszívók gyűjtőcsatornás légtechnikai kürtőkbe kerülnek bekötésre. Elszívó berendezések kerülnek a fürdő, a belső terű WC helyiségekbe és kamra helyiségekbe. Működtetésük villanykapcsolóról vagy a világítási kapcsolóról vezérelt egyedi, késleltetett vagy állandó üzemű elszívással, a gépészeti terveknek megfelelően.

## Elektromosság

A 230 V-os csatlakozóaljzat az alábbiak szerint kerül elhelyezésre: minden lakószobában minimum 3 db, nappaliban minimum 4 db, konyhában minimum 6 db (elszívó, hűtő, mosogatógép, 3db pult fölött), a fürdőszobákban minimum 2 db (mosógép részére +1 db.), és a közlekedőkben 1 db. A lámpa helyek száma: 1 db minden helyiségben. Ezekon kívül a konyhában pultvilágítási kiállítás, a fürdőszobában tükörvilágítás kiállítás épül ki. Az elektromos szerelvények modern vonalvezetésűek és kiváló minőségűek Schneider Asfora típusú. A lakások világítótestei nem tartoznak a lakások alapfelszereltségébe, ezeket a vevők biztosítják és szereltetik fel (természetesen a hozzájuk tartozó vezetékvezetést és a kapcsolókat a Beruházó biztosítja).

A lakások 1x32 A elektromos teljesítménnyel rendelkeznek. Minden lakóhelyiségbe (nappali és szobák) kiépül egy csillagpontosan szerelt gyengeáramú csatlakozás.

## Változtatás lehetőségének kérése:

A vevők külön kérésére lehetőség van arra, hogy saját lakásukra vonatkozóan módosítási javaslatot fogalmazzanak meg, az eladó által megadott ütemterv szerint, ha:

- az nem érinti az épület külső építészeti megjelenését vagy a közös használatú területek megjelenését,
- az nem érinti az épület központi berendezéseit és hálózatait (pl.: elszívás, fűtési rendszer, kaputelefon rendszer, lefolyórendszer stb.)
- az nem jár hátrányos következményekkel a lakásszomszédok vagy harmadik fél számára, nem befolyásolja a műszaki ütemtervet, a technológiai folyamatokat, illetve nem ellentétes a vonatkozó jogszabályokkal, szerződésekkel és a jogerős építési engedély követelményeivel.

Az épület homlokzatának és közös használatú részeinek, valamint a kertnek a kialakítása teljes mértékben a Beruházó által elképzelt és az Építési hatósággal előzetesen egyeztetett terv szerint kerül kialakításra, erre változtatási kérelmet nem tudunk elfogadni. Közös résznek számítanak ebből a szempontból a lakások külső nyílászárói, a bejárati ajtók és szerelvényei, a teraszburkolatok, a lépcsőházi és lépcső burkolatok, az erkélykorlátok, a teraszfalak színei, a lépcsőházban és erkélyeken lévő elektromos és egyéb szerelvények (pl. ajtócsengő), valamint a külső és belső terekben felszerelt lámpatestek.

### **A vételi ár nem tartalmazza:**

A lakásokba a konyhabútort, lámpatesteket, fürdőszobai felszerelési tárgyakat (tükörök, szappantartó, WC papírtartó stb.).

*A Beruházó fenntartja a jogot magának, hogy - beszerzési nehézségek, hatósági előírások valamint egyéb műszaki szükségességből különösen indokolt esetben - a megajánlott anyagokat és szerkezeteket más, azonos-, vagy magasabb minőségű anyagokkal, ill. szerkezetekkel váltsa fel!*

### Műszaki egyeztetés menete

Vevői egyeztetésre kizárólag az adásvételi szerződés tárgyát képező ingatlan helyszínén lévő irodában, előre egyeztetett időpontban van lehetőség. Az ügyfeleknek egy díjmentes alkalom áll rendelkezésére a műszaki tartalom véglegesítésére és vevői konzultációra. Az első alkalom 1 órás, ahol az adásvételi szerződés megkötésekor kézhez kapott lakás alaprajza alapján elgondolt változtatási igények tekintetében egyeztetnek az Eladó/ Vállalkozó képviselőivel.

Az egyedi vevői igényekről való első konzultáció díjmentes, minden további konzultáció díja 35.000,- Forint+ÁFA/óra.

A konzultációk díját a Vevő a Vállalkozó bankszámlájára köteles átutalni. A konzultáció díjának még a konzultáció megkezdését megelőzően be kell érkezni a Vállalkozó bankszámlájára. Ennek elmulasztása esetén Eladó képviselője, a Vállalkozó a konzultáción nem köteles megjelenni. A konzultációs díj utalásának közlemény rovatában a lakás számát, valamint a „konzultációs díj” kifejezést fel kell tüntetni.

Vevő tudomásul veszi, hogy amennyiben az előre egyeztetett műszaki tartalomtól el kíván térni, az egyéni igények tekintetében az adásvételi szerződés 11.3 pontja alapján az Eladó által kijelölt vállalkozóval (a továbbiakban: Vállalkozó) köteles megegyezni és külön szerződést kötni.

A vevő által kért és műszakilag megvalósítható módosítások elvégzésére a Vállalkozó tesz ajánlatot, amely ajánlatot a Vevő kézhezvételét követő 5 munkanapon belül fogadhatja el. A Vállalkozó ajánlati kööttsége a Vevő számára nyitva álló elfogadási határidő lejártával megszűnik. Amennyiben a Vevő az ajánlat elfogadására nyitva álló határidőn belül nem nyilatkozik, abban az esetben az Eladó a lakást az eredeti műszaki leírásnak és tervdokumentációnak megfelelően megépítteti.

Amennyiben a Vevő által igényelt módosítások tervezői munkálatokat igényelnek, Vevő tudomásul veszi, hogy Vállalkozó az egyéni vevői igények összetettségére tekintettel külön tervezési díjat jogosult felszámolni.

Vevő tudomásul veszi, hogy a saját maga által hozott, a Vállalkozó rendelkezésére bocsájtott anyagok felhasználását és/vagy beépítését Vállalkozó megtagadhatja.

Vevő tudomásul veszi, hogy amennyiben egyéni átalakításokat igényel a lakásban, abban az esetben az adásvételi szerződésben megállapított, Eladó által vállalt teljesítési határidők, valamint a birtokbaadás határideje 90 nappal meghosszabbodnak.

Vevő tudomásul veszi, hogy amennyiben a lakásban a birtokbaadási eljárást követően átalakításokat végez vagy végeztet, az Eladó által vállalt jótállási, és az Eladót terhelő szavatossági igénye részbeni vagy egészbeni megszűnését okozhatja.

Vevő tudomásul veszi, hogy az építkezés fokozottan veszélyes munkaterület, és mint ilyen, az ottani tartózkodás, illetve mozgás kizárólag az Eladó, vagy a Vállalkozó képviselője, illetve megbízottja jelenlétében, kizárólag előre egyeztetett időpontban lehetséges. Vevő tudomásul veszi továbbá, hogy az említett körülmény befolyásolhatja a vevői konzultációk időpontját, időtartamát és módját. Az építési területre történő minden olyan bejutást, amelyet nem az Eladó, illetve a Vállalkozó képviselője jelenlétében kísérelnek meg, a biztonsági szolgálat minden törvényes eszközzel megakadályoz.

Kelt.: Budapest, 2018.05.01.