

A BERUHÁZÁS

A leírás a XXIII. kerületben, a Kertvárosi körút – Víziboglárka utca – Homokliliom utca – Liliomfa utca által határolt telken megvalósuló Kertvárosi Lakópark III. ütemének bemutatását tartalmazza. A műszaki leírás ismerteti az általános szerkezeteket és az kialakítási elveket, továbbá meghatározza a felhasználandó rendszerek és anyagok általános szabályait. Nem határozza meg az anyagok és termékek pontos típusát vagy márkáját, megjelenését, színét és külső megjelenését.



Az Eladó fenntartja a jogot, hogy az anyagok és termékek pontos megjelölését egy későbbi időpontban adja meg, továbbá Eladó jogosult a műszaki leírást bármikor módosítani, amennyiben az műszakilag vagy egyéb indokolt okból szükséges, vállalva, hogy az esetleges változtatás az itt leírtakhoz képest sem műszakilag, sem esztétikai megjelenésben nem lehet alacsonyabb színvonal. Az engedélyezési tervben szereplő bútorok, berendezések és külső tájalkítás csak tájékoztató jellegű illusztrációk.

Soroksár egyik legszebb részén, a Szentlőrinc Golfklub közvetlen közelében valósul meg egy új beruházás, melynek keretében 8 lakóépület épül, és várhatóan 2027 I. negyedévből kerül átadásra. Ez a projekt egy korszerű, családbarát kertvárosi lakóövezet harmadik üteme. Az 5761 m²-es telek a XXIII. kerületben, a Kertvárosi Lakóparkban található, a Kertvárosi körút, Víziboglárka utca, Homokliliom utca és Liliomfa utca által határolva. A tervezett épületek megfelelnek a 2021-től érvényes szigorú energetikai előírásoknak, teljesítve a „közel nulla” energiaigény követelményeit. Az épületek A+ energetikai besorolással és emelt műszaki tartalommal készülnek.

A telken egy központi, keresztirányú út kerül kialakításra a megközelíthetőség érdekében. A belső utak térkő burkolatot kapnak, és gyalogos közlekedésre, valamint a lakásokhoz tartozó parkolásra is alkalmasak lesznek. A lakóövezet biztonságát kerítés biztosítja, a kapuk pedig korszerű, előregyártott acél szerkezetűek, elektromos mozgatásúak, nem tömör kivitelben. A kapuk mellett kukatárolók és a szabványoknak megfelelő kerékpár-tárolók kerülnek kialakításra. Az épületek tetejére napelemek kerülnek, tovább növelve az energia-hatékonyságot.

Tervezett épületek ismertetése:

Jelenleg a telken kivitelezési munkálatok zajlanak, rendezett telekhatárokkal. A tervezett épületek nem rendelkeznek pincével, földszint + emelet + tetőtér kialakításúak lesznek. Az épületek bejáratai jól szeparáltan, az előkert vagy oldalkert felől lesznek megközelíthetők.

Az épületek és a lakások külön fogyasztásmérőkkel rendelkeznek. A villanyórák a lépcsőházakban vagy a kukatárolók falán kapnak helyet. Minden lakáshoz külön vízóra tartozik.

A gépjárművel történő behajtás távirányítós kapun keresztül történik, a gyalogosoknak külön kapuk készülnek.

Épület tervezett szerkezetei, technológiai:

Tartószerkezet:

Az épület tartószerkezete a pillérekkel erősített 38cm vastag vázkerámia falazatok, helyszíni öntésű vasbetonfödémekkel. A belső lakásválasztó falak megnövelt hanggátlású falazóelemekből készülnek.

A lépcsők helyszíni kivitelezésű vasbeton szerkezetek.

Alapozás:

A lakóépület alapozása statikus tervező által tervezett statikai kiviteli tervnek megfelelően készül. Az épület kútalapjai a teherhordó talaj mélységéig nyúlnak le. Az épület alapozásánál statikai tervekben megjelölt minőségű beton kerül felhasználásra. A sávalapon 15 cm vastagságú vasalt aljzat készül.

Tető szerkezet és héjazat:

A fedélszék rovar- és gombaölő szerrel kezelt tömörfa elemekből készül. A tetőhéjazata a magastetős részeken antracitszürke cserépfedés, az alacsony hajlásszögű tetőszakaszokon állókorcos fémlemez fedés. A vízzáróság fokozása miatt a héjazat alá minden esetben tetőfólia kerül.

Vízszigetelések:

A földszinti padlólemezen talajpára elleni vízszigetelés készül 1 réteg bitumenes vastaglemezzel. A gerendarács és a lábazati falak külső oldalán szintén 1 rétege bitumenes lemez szigetelés biztosítja a talajnedvesség és a csapóeső elleni védelmet. Az emeleti teraszokon PVC-lemez szigetelés készül, külső vízelvezetéssel.

Vízelvezetés:

Az esővíz elvezetése külső vízelvezetéssel történik, függőeresz csatornák kialakításával. A csapadékvíz a telken belül kerül elsikkasztásra.

Hőszigetelések:

A földszinti padlólemezen és közbenső födémeken 10cm összvastagságú lépésálló hő- és lépéshangszigetelés készül. A tetőszerkezetbe 25 cm összvastagságú ásványgyapot szigetelés kerül, a homlokzatokon 5cm vastag dryvit rendszerű

kiegészítő hőszigetelés készül. A lábazati hőszigetelés 4 +4 cm vastagságban kerül kialakításra XPS hőszigetelő lemezzel.

Kenhető vízszigetelések:

A vizes helyiségekben hajlaterősítő szalaggal ellátott kenhető vízszigetelés készül. A padlókon és fal mentén 30 cm magasságig felkenve, a kád körül 180-200 cm magasságig szigetelve.

Vakolatok és felületképzés:

A belső válaszfalak 10cm vastag Porotherm válaszfallapokból kétoldali vakolattal készülnek. A falak és mennyezetek glettelést és matt fehér diszperziós alapfestést kapnak minden helyiségben. Ettől eltérő igények (pl. selyemfényű színes felület vagy tapéta) esetén további felületelőkészítés is szükségessé válhat, amely egyeztetés után külön térítés ellenében készül el.

Minőségi kivitelezés, és anyaghasználat – minden részletben!

Mennyezet:

A vasbeton födémeket, elegáns fehér festés borítja.

Burkolatok:

Kiváló minőségű hideg- és melegburkolatok gondoskodnak a kifinomult megjelenésről és tartósságról.

Erkély:

A modern és biztonságos kialakítás érdekében az erkélyre szürke, 60x60 cm-es, csúszásmentesített burkolat kerül (nem módosítható).

Terasz és külső burkolatok:

A terasz, az épület körüli járda és a gépkocsi beálló 6 cm vastag Leier Piazza burkolattal készül, natúr szürke színben – időtálló és letisztult megoldás.

Nyílászárók:

Homlokzati nyílászárók: Prémium minőségű, 5 kamrás műanyag profilú nyílászárók készülnek, 3 rétegű üvegezéssel, kívül-belül fehér műanyag párkánnyal. Az ablakok és bukó-nyíló kivitelűek, a nagyméretű teraszajtók részben fix üvegezéssel készülnek.,

Bejárati ajtók: Esztétikus megjelenésű, a tűzvédelmi előírásoknak és a MABISZ elvárásoknak megfelelő ajtó több ponton záródó biztonsági zárral és számozással ellátva.

Beltéri ajtók: Dekorfóliás sík ajtószárny, utólag szerelt MDF tokkal, natúr vagy krómozott vasalattal és kilinccsel.

Redőnytok:

A nyílászárók felett külső redőnytokokat készítünk elő, ez tartalmazza az elektromos védőcsövezést is, távirányítós vezérlésű elektromotoros redőnyökhöz. Redőny csak külön vevői rendelés esetén kerül beépítésre. A rendszer igény szerint szűnyoghálóval is kiegészíthető, valamint teljes mértékben csatlakoztatható az opcionálisan az okosotthon-rendszerhez, így a redőnyök működtetése automatizálható és mobilalkalmazásból is vezérelhető, biztosítva a maximális kényelmet.

Egyéb részletek:

A vizes helyiségekben nem készül belső párkány. A bejárati ajtó kialakítása nem módosítható.

Homlokzati anyagok:

Az épület külső falai nemesvakolattal készülnek az építészeti koncepciónak megfelelő színekben.

Korlátok:

Belső lépcsőkorlátok: Antracit színű acélszerkezet, 40 mm-es acél kapaszkodóval és masszív fali tartókkal, három különálló, egyenes szakaszban.

Erkélykorlátok: Egyedi tervezésű fém és/vagy üveg szerkezetek.

Minőség, időtállóság és elegancia – minden apró részletben!

HŰTÉS-FŰTÉS

Az épületekben Daikin lakásonként külön levegő–levegő multisplit hőszivattyús rendszer kerül kialakításra, amely biztosítja azok energiatakarékos fűtését és hűtését.

- A rendszer minden helyiségben külön-külön szabályozható, így a lakók egyedi igényeik szerint állíthatják a hőmérsékletet.
- A működtetés az opcionális okosotthon-vezérléssel is történhet, ami lehetővé teszi a hűtési-fűtési módok távvezérlését, programozását és mobilalkalmazásból való irányítását.
- A megoldás teljesíti a „közel nulla energiaigényű” épületekre vonatkozó szigorú előírásokat, így a lakások A+ energetikai besorolást kapnak, amely előnyt jelent a zöld hitel és más kedvezményes finanszírozások igénylésénél.
- Fürdőszobákban törölközőszárítós radiátor vagy opcionálisan kérhető padlófűtés.

Kerítés, kapu, kerékpártároló és kukatároló

- A kapu és a személyi bejárat masszív, mázolt acélszerkezettel és függőleges pálcázással készül.

- A kaputelefon esztétikusan a kerítésre szerelve kap helyet. Gépkocsi behajtás: Az elektromos tolókapu motoros kivitelben készül, ezzel biztosítva kényelmes behajtást.
- Biztonság és komfort: A személyi bejáró kapuja mágneszárral ellátott a biztonságos és egyszerű használat érdekében.
- Esztétikus hulladéktároló: A részben fedett hulladéktároló a személyi bejáró közelében kap helyet, az épülettel azonos színű, homogén vakolt falú szerkezettel, az épületekkel megegyező tetőfedéssel. Ajtó nélküli kialakítása biztosítja a könnyű hozzáférést.

Kert és tereprendezés

- Rendezett és előkészített zöldterület: Az ár tartalmazza a teljes tereprendezést.
- Kertépítési alapok: termőföld terítése a kivitelezés része. Esztétikus növénytelepítés: Kertterv alapján gondosan kiválasztott növények, cserjék, bokrok és virágok telepítése történik.

Konyha

A konyhabútor nem része a szerződésnek, de a terv szerinti víz- és villanykiállások elkészülnek.

A lakásokban kizárólag elektromos berendezések működtethetőek. Gázkiállítás, vagy ehhez csatlakozás nem épül.

Elektromos rendszer kialakítása

Minden lakás 3×16 A névleges elektromos teljesítménykapacitással kerül átadásra, amely a vételár részét képezi. Az épület villámvédelmi rendszere a vonatkozó jogszabályoknak és szabványoknak megfelelően kerül kialakításra.

A fogyasztásmérők a földszinten, a lépcsőházban, valamint a kukatárolók falán csoportosan kerülnek elhelyezésre. A mérők telepítését és a hálózatra csatlakoztatást az E.ON végzi, az Eladó közreműködésével.

Az erkélyeken és teraszokon a villamos hálózat kiépítése tartalmazza a szauna és jakuzzi berendezések csatlakoztatásához szükséges előkészítést is. Az elektromos hálózat áram-védőkapcsolóval (FI-relé) van ellátva. A vezetékek falba süllyesztett védőcsövekben kerülnek elhelyezésre, a szerelvények alapszínben (fehér) készülnek.

A lakásokban a terveknek megfelelően telefon-/internet- és televízió-csatlakozók kerülnek kialakításra.

Elektromos csatlakozóaljzatok helyiségenként:

Konyha: 5 db (ebből 1 db hármás).

Fürdőszoba: 4 db (ebből 1 db kettes).

Nappali: 7 db (ebből 1 db hármas, 3 db kettes, 1 db egyes, továbbá 1 db TV és 1 db 2×RJ45).

Hálószoba (helyiségenként): 6 db (ebből 1 db hármas, 2 db kettes, 1 db egyes, továbbá 1 db TV és 1 db 2×RJ45).

Előszoba: 1 db (egyes).

Toalett: nincs aljzat.

Kültéri, terasz: 1 db (egyes).

Minden helyiségben biztosított 1 db foglalat és izzó az ideiglenes világításhoz. A végleges világítótestek a lakás felszereltségének nem tartozékai. Az erkélyeken és teraszokon energiatakarékos világítótestek kerülnek felszerelésre.

Hőszivattyús rendszer villamos energia ellátása:

A lakásonkénti hőszivattyús fűtési-hűtési rendszer villamosenergia-ellátása önállóan megoldott. A hőszivattyú a lakásfőmérőre kerül rákötésre.

Napelemes rendszer - Zöld energia, csökkenő rezsiköltség

A Kertvárosi Lakóparkban a fenntartható és költséghatékony otthonok nem csupán ígéret, hanem valóság. Minden lakás saját napelemes rendszerrel rendelkezik, amely fedezheti a fűtés, a használati melegvíz-készítés és a világítás villamosenergiaigényét – ezzel megvalósítva a közel nulla elektromos költség lehetőségét.

- Rendszerteljesítmény: 3–5 kW, lakásmérettől függően
- Inverter márkája: Solaredge vagy Huawei
- Napelem típus: Longi vagy Risen
- Okos monitoring rendszer mobilalkalmazással és túlfeszültség-védelemmel

A rendszert a Greentechnic Solar napelemspecialista csapata tervezi és telepíti, biztosítva a legjobb hatékonyságot és hosszú távú megbízhatóságot.

Válaszd a jövő energiáját, és élvezd a fenntartható, költségmentes otthon előnyeit!

Minőségi kivitelezés és választható extrák – maximális kényelem és elegancia

Komfort és okosotthon-megoldások:

- Elektromos redőnyök, szúnyogháló,
- Wellness és prémium kiegészítők:
- Jakuzzi a teraszon, Finn és/vagy infrasauna
- Belsőépítészeti egyedi kialakítások

Opcionális biztonsági és technológiai extrák:

- Riasztórendszer,
- Kamerarendszer,
- Épületen kívüli TV és műholdas adások vételére alkalmas hálózat kiépítése, központi hálózatra csatlakozás előkészítése.

Teremtsd meg álmaid otthonát választható extrákkal!

Okosotthon rendszer – Kényelem és hatékonyság a Kertvárosi Lakóparkban

A Kertvárosi Lakópark új otthonaiban a modern technológia és a kényelem kéz a kézben jár. Minden lakásba beépítésre kerül egy okosotthon rendszer, amely lehetővé teszi a mindennapi élet kényelmesebb és energiatakarékosabb irányítását.

Mit jelent ez a gyakorlatban?

- Helyiségenként szabályozható hűtés és fűtés – mindig az ideális hőmérséklet vár otthon.
- Elektromos padlófűtés vezérlése – kellemes meleg lábak alatt, amikor csak szeretnéd.
- Okos világítás – hangulatos fények egy érintéssel vagy automatizált beállításokkal.
- Elektromos redőnyök irányítása – több fény, ha szükséged van rá, vagy teljes árnyékolás egy gombnyomásra.
- Távoli vezérlés mobilalkalmazással – akár útközben is szabályozhatod az otthonod rendszereit. Az okosotthon rendszer nemcsak a kényelmet növeli, hanem az energiafelhasználás optimalizálásával hosszú távon költséghatékony megoldást is kínál.

Élvezd a jövő otthonát már ma a Kertvárosi Lakóparkban!

VÁLTOZTATÁSI LEHETŐSÉGEK

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

- Nem érintheti az épület külső megjelenését és szerkezeti rendszerét, közös területét.
- 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 az Eladó hozzájárulásával és a többletköltség befizetése után történhet.

Változtatási opciók:

- Választás megadott mintakollekcióból.
- Külön díjazás ellenében megrendelhető tételek (pl. riasztórendszer stb.)
- Belsőépítészeti kialakítás változtatása az építkezés kivitelezési ütemtervével összhangban külön díjazás ellenében.

Választás megadott mintakollekcióból

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 választhatóak:

- Beltéri ajtók
- Kerámiaburkolatok
- Laminált parketta

Belsőépítészeti kialakítás változtatása külön díjazás ellenében.

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

Vevő csak az eladó által kijelölt szállító termékeiből választhat. Más forrásból való anyagbeszerzés nem lehetséges.

A külön rendelhető anyagok és szerelvények többletköltségeit a Vevő köteles megtéríteni. A beszállítókat Eladó versenyeztetés útján választja ki.

A külön megrendelt anyagok beépítését az Eladó az alábbi feltételek teljesítése után valósítja meg.

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 feltételek teljesítése után valósítja meg. Határidőn túl a változtatási igényt az Eladó nem tudja figyelembe venni.

Feltételek:

Valamennyi változtatási igényt legkésőbb a szerkezetépítés megkezdéséig, írásban jelezni kell az Eladó felé a külön rendelhető tételek és a belső kialakítás változtatásának kivitelezhetősége esetében.

A bejelentéssel egyidőben a Vevőnek be kell fizetnie az ajánlatadási díjat, ennek összege 100.000, - Ft +Áfa.

Eladó egy alkalommal konzultációt biztosít a Vevőnek, ahol a Vevő tájékoztatást kap a változtatási igényei megvalósíthatóságáról, és az eljárás befejezési határidejéről.

További konzultációk költségtérítés ellenében lehetségesek (10.000 Ft/óra +Áfa).

Eladó ajánlatot ad a változtatásra. Az ajánlat Eladó által megadott határidőn belül Vevő részéről történő elfogadása esetén a felek a módosítást külön megállapodásban rögzítik, a módosítás költsége a Vevőt terheli. Az ajánlatban szereplő árak tartalmazzák a beszerzési árat, a beépítési költségeket, a felmerülő műszaki bonyolítási és tervezési díjat és 30 % fedezetet.

A műszaki tervezési díj maximum 300.000, - Ft + Áfa lehet a változtatás bonyolultságától függően. Az ajánlatadási díj a műszaki tervezési díjon felül kerül felszámításra.

Az Eladó nem köteles minden módosítási igényt teljesíteni. Bonyolult a tervtől jelentősen eltérő belsőépítészeti kialakítások elkészítését Eladó nem köteles vállalni.

A Vevőnek nincs lehetősége saját beszerzésű anyagokat, illetve termékeket, a kivitelezés során beépíttetni.

Eladó fenntartja magának a jogot, hogy a lakások falainak anyagát, méretét és elhelyezkedését megváltoztassa, illetve a műszaki leírásban szereplő anyagokat, szerkezeteket, berendezéseket vagy technológiákat helyettesítse, amennyiben ez műszaki okokból, hatósági előírások vagy beszerzési problémák miatt indokolt.