

## A MI/L-0 szerződés számú adásvételi előszerződés 1. számú melléklete

A jelen dokumentum tartalmát megismertem.

Kelt: Budapest, ..... napján

Kelt: ....., ..... napján

.....  
**Biggeorge 17. Ingatlanfejlesztő Ingatlanbefektetési**

**Alap**

**Eladó**

képviseli: Biggeorge Alapkezelő Zártkörűen Működő

Részvénytársaság

Köbli Gyula és Szegedi Zoltán

az igazgatóság tagjai közjegyzői okiratba foglalt

meghatalmazása alapján

.....  
**Minta Vevő**

**képviseli: ügyvezető**

**Vevő**

# MŰSZAKI MELLÉKLET

## WESTSIDE RESIDENCE – ÜZLETEK

Budapest XIII. kerület

### A BERUHÁZÁS ISMERTETÉSE

A modern megjelenésű épület, a XIII. kerület belvárosához közeli, megújuló negyedében, a Bulcsú utca és a Szabolcs utca találkozásánál fekvő saroktelken valósul meg. Fő homlokzata a Bulcsú utca felé néz. A Bulcsú utca felől érhető el a két főbejárat, valamint szintén innen nyílik a mélygarázs lehajtója. A Bulcsú utcai földszinti homlokzaton a szabályozási tervvel összhangban árkád készül. Az épület földszintjén mindkét utcafronton kereskedelmi területek jönnek létre. Az épület belső kertre nyíló földszinti területei, valamint a földszint feletti szintjei lakásoknak adnak otthont.

Az épület 2.-6. szintjeinek mindkét utcai homlokzata visszahúzásra került, ezáltal lehetőség nyílt a kilátás felé tájolt, nagyobb mélységű erkélyek elhelyezésére. A lakások kialakítása rugalmasan követi az értékesítési igényeket, így azonos homlokzati kialakítás mellett lehetőség van mind 40 m<sup>2</sup> körüli nappali+1 szobás lakások, mind 60 m<sup>2</sup> körüli, nappali+2 szobás nagyobb lakások elhelyezésére. A 7. emeleten, a visszaléptetett homlokzatnak köszönhetően nagyméretű teraszos lakások kerülnek kialakításra. A 7. emelet meghatározott lakásaiból lehetőség van a lakások feletti, városi panorámás nagy tetőteraszok megközelítésére egy átrium jelleggel kialakított kizárólagos használatú, belső lépcsőházon keresztül. A 8. emelet alapterülete lecsökken, a lakások két különálló részen, külön lépcsőházi közlekedéssel tervezettek. Az így kialakuló nagy tetőteraszok jól kiegészítik a nagyobb alapterületű lakásokat.

### ÉPÜLETSZERKEZETEK, KÖZPONTI GÉPÉSZET, ELEKTROMOSSÁG

#### **Alapozás**

Az épület cölöpökkel gyámolított monolit vasbeton lemezalpra épül.

#### **Teherhordó vázszerkezet**

Az épület hagyományos építési módban kerül kivitelezésre, monolit vasbeton vázszerkezettel, statikailag méretezett monolit vasbeton födémekkel, merevítő falakkal és pillérekkel.

#### **Falak**

A pincefalak, a lépcsőházak és liftaknák körítő falai, valamint a szükséges merevítő falak vasbetonból készülnek. A külső térelhatároló falak nagyszilárdságú mészhomoktégla vagy kerámia vázkitöltő falazatok. Mind a téglafalazatok, mind vasbeton falak az előírt hőtechnikai méretezésnek megfelelő vastagságú hőszigetelő rendszerrel készülnek.

Az épületeken belüli lakásválasztó falak hangtechnikai méretezésnek megfelelő nagyszilárdságú falazóblokkokból készülnek, a szükséges helyeken vasbeton pillérekkel, merevítő falakkal.

A lakásokon belüli válaszfalak falazóblokkokból készülnek.

#### **Födémek**

Alul, felül sík monolit vasbeton födémek készülnek rejtett gerendákkal. A födémeken a lépés-hanggátlás biztosítására akusztikailag méretezett szigetelésen úsztatott aljzatbeton készül, mely egyben a burkolatok fogadó szerkezete is. A pincszinteken helyenként lelógó gerendákkal erősített monolit vasbeton födémek készülnek.

#### **Tetőfedés**

Az épületek lapostetős kialakításúak, bitumenes lemezszigeteléssel és zöldtetővel.

#### **Külső nyílászárók**

Az ablakok és erkélyajtók külső oldalon antracit, belső oldalon fehér színű, korszerű  $U_w=1,15 \text{ W/m}^2\text{K}$  értékű, műanyag profilrendszerből készülnek, többrétegű hőszigetelő üvegezéssel, jó légzárással. A földszinti lakások külső

nyílászárói biztonsági fóliával lesznek ellátva. A biztonságos és kényelmes szellőztetés biztosítása érdekében a lakásokban legalább egy nyílászárón résszellőző elem kerül elhelyezésre. A földszinti üzletek utcai nyílászárói hőhidmentes alumínium nyílászárók.

A műanyag homlokzati nyílászárók redőnszekrényvel kerülnek beépítésre. A redőny előkészítés magába foglalja a redőnszekrényen kívül a redőnyláb beépítését is (redőnypalást és szúnyogháló nélkül), illetve motoros mozgató előkészítéséhez a redőnszekrényben elektromos kiállást (motor és távirányító nélkül).

### **Erkélyek, teraszok**

Az erkélyek csúszásmentesített fagyálló gress járólappal burkoltat. Az erkélykorlátok lakatos szerkezetűek biztonsági üvegbetéttel, illetve a homlokzatokon ábrázolt helyeken pálcás acélkorlát kivitelűek, rozsdamentes acél kapaszkodóval.

### **Homlokzatok**

Az épületek homlokzata a földszinten kő- vagy táblás szerelt burkolat vagy vakolt felület, a felsőbb emeleteken vakolt felület.

### **Belső vakolás**

Az elemes falazatok vakolt és glettelt felülettel, a vasbeton falak és mennyezetek vakolat nélküli, glettelt kivitelben készülnek.

### **Liftek, közlekedők**

Az épület bejárati előtereiben előterenként egy 8 személyes, és egy 13 személyes, bútorszállításra is alkalmas kivitelű, korszerű hívólift kerül beépítésre. Mindkét bejáratnál egy zárt menekülő lépcsőház kerül kialakításra. A lépcsőházban látszó beton minőségű járófelület vagy műgyanta vagy csúszásmentes gresslap burkolat készül.

A liftek előtere és a belső közlekedők csúszásmentes gresslap burkolattal készülnek.

A teremgarázs bejáratánál távirányítással működtethető szekcionált kapu kerül elhelyezésre.

A teremgarázs és lift előterek, valamint a lift előtéri közlekedők és lakószinti közlekedők között az előírásoknak megfelelő tűzgátló ajtók kerülnek elhelyezésre.

### **Garázs**

Az épület alatt egy 3 szintes, szintenként félszint eltolásos teremgarázs kerül kialakításra, vakolatlan, nyers vasbeton falakkal és födémeikkel, járófelületén felületkeményített beton vagy műgyanta felületképzéssel. A teremgarázsban hő- és füstelvezetés, valamint CO elszívás készül.

### **Épületgépészet**

Az épületek teljesítik a 7/2006. TNM rendelet közel nulla energiaigényű épületekre vonatkozó követelményeit. Az épület fűtési energiája és melegvíz előállítására szolgáló energia részben földgázüzemű kondenzációs kazánokkal, részben korszerű hőszivattyúkkal központilag kerül előállításra. A lakások fűtése a folyamatos tartózkodásra szolgáló helyiségekben monolit vasbeton födémeibe integrált, mennyezeti fűtő(-hűtő) panelekkel valósul meg. A hőszivattyús rendszer lehetővé teszi a lakások hűtését is a mennyezeti fűtő(-hűtő) panelek segítségével.

Légelszívó berendezések kerülnek a fürdőszobákba és a WC helyiségekbe. A konyhai szagelszívás számára tetősík felé kivezetett szellőző csövek kerülnek beépítésre.

A pincei szintek közlekedői, garázterei mesterségesen kerülnek kiszellőztetésre, a pincei tárolók szellőzése a tárolóajtókon keresztüli gravitációs szellőzéssel megoldott. A garáztérben gépi hő- és füstelvezetés kerül kiépítésre.

Az épület vízcsatlakozása a külső közműről (közvetetten), önálló bekötéssel lesznek biztosítva. A lakások hideg és melegvíz almérőkön keresztül kapcsolódnak a ház rendszerére. Az épületen belül a szennyvíz és a csapadékvíz gyűjtése elválasztott rendszerben történik.

Az épületek gázellátó rendszere csak a központi berendezések kiszolgálására készül, a lakásokban gázcsatlakozás nem kerül kiépítésre.

## **Elektromosság**

A felszín feletti elektromos hálózat (lakásokon belüli is) földében, falban, aknában, álmennyezeti térben, valamint padlóban szerelt védőcsövekbe húzott vezetékekkel készül. A pincszinti elektromos hálózat kábeltálcákon vezetve készül, a pincei tárolókban védőcsőben, falon kívül szereléssel.

A közösségi területeken (garázs, közlekedők, tárolók) az előírásoknak megfelelő védettséggű, jelenlétérzékelőkkel vezérelt lámpatestek kerülnek felszerelésre. A bejáratoknál és az árkád mentén alkonykapcsolóról működtetett térvilágítás készül.

A kaputelefon rendszer digitális, ajtónyitó funkcióval ellátott, a bejáratnál kamerás kültéri egységgel. (Az egyes lakások standard kialakítása audio rendszerű lakáson belüli egységet tartalmaz, video beltéri egység opcionálisan kérhető).

Gyengeáramú telekommunikációs rendszer kerül kiépítésre az épületben.

## **ÜZLETEK**

Az üzletek belső kialakítása a használatbavételi engedélyhez szükséges minimális műszaki tartalomnak felel meg, amit az érintett hatóság határozott meg. Az üzletek belső kialakítása a megvalósulási tervekkel megegyezik.

Az eladóterek és kiszolgáló helyiségek könnyűszerkezetes térelválasztó fallal (CW50 profilvázon kétszer két réteg normál gipszkarton építőlemez) vannak leválasztva a megvalósulási tervnek megfelelően. Az üzletek vizes helyiségeiben úsztatott padlószerkezet került kialakításra (5,5 cm ÖKOCELL könnyűbeton akusztikai réteg, 5 cm esztrich aljzatbeton). Az utcára nyíló ingatlanegységek végleges, tervezett padlószintje a bejárat előtti járda szintjéhez fog csatlakozik. Az eladó- és raktárterek szerkezeti betonon betonfestés padlóburkolattal rendelkeznek, a végleges úsztatott padlószerkezet nem része a műszaki tartalomnak.

**Az ingatlanegységek belső befejező szakipari munkái** (végleges padlószerkezet, fal, gépészeti és elektromos alapszerelés, álmennyezet, stb.) **nem része a műszaki tartalomnak, azt Vevő a saját igényei szerint utólagosan alakíthatja ki, Vevő költségviselése mellett.**

Az üzletekre általánosan érvényesek a következők:

### **Belmagasság**

Az ingatlanegységek belmagassága (padlóburkolat felső síkja és a vasbeton födém alsó síkja közötti méret) jellemzően 4,50 m ± 3 cm.

### **Üzletek utcai bejárati ajtó**

A portálszerkezetek külső- és belső oldalon antracit színű, hőhídmentes  $U_w=1,4 \text{ W/m}^2\text{K}$  értékű alumínium nyílászáró szerkezetek, hőszigetelő biztonsági üvegezéssel, jó légzárással, az alaprajzon ábrázolt nyitható elemekkel.

Az 1., 5. és 6. üzletek belső udvari ablakai külső oldalon antracit, belső oldalon fehér színű, korszerű  $U_w=1,15 \text{ W/m}^2\text{K}$  értékű, műanyag profilrendszerből készülnek, többrétegű hőszigetelő üvegezéssel, jó légzárással, beépített redőnyszerény nélküli kivitelben.

### **Felületképzés**

Minden helyiségben a falak egy réteg vizes bázisú festéssel, a padlók beton festéssel készülnek.

### **Beltéri ajtók**

Az üzletek megvalósulási terve szerinti helyekre standard belső ajtók kerültek beépítésre.

### **Burkolatok**

Nem része a műszaki tartalomnak, Vevő igényének megfelelően kerülhet kialakításra, Vevő költségviselése mellett.

### **Konyha**

Nem része a műszaki tartalomnak, Vevő igényének megfelelően kerülhet kialakításra, Vevő költségviselése mellett.

### **Vizes berendezések, szaniterek**

Az üzletek megvalósulási terve szerint minden üzlet rendelkezik egy vizes helyiséggel, amiben egy darab Wc és egy darab falikút található.

Az ingatlanegységen belüli egyéb kiépítés nem része a műszaki tartalomnak, Vevő igényének megfelelően kerülhet kialakításra, Vevő költségviselése mellett.

### **Fűtés, hűtés**

Az üzletekben mennyezet hűtés-fűtés rendszer előkészítése valósult meg, egy beálló vezetékkel, kimenő vezetékkel, osztógyűjtő és hőmennyiség mérő nélkül.

A rendszer kiépítése nem része a műszaki tartalomnak, Vevő igényének megfelelően kerülhet kialakításra, Vevő költségviselése mellett.

### **Légtechnika**

Az üzletek megvalósulási terve szerint az üzletenként egy darab vizes helyiség rendelkezik légelszívó berendezéssel. Az ingatlanegységen belül az egyéb szellőző vezetékeknek a kiépítése nem része a műszaki tartalomnak, Vevő igényének megfelelően kerülhet kialakításra, Vevő költségviselése mellett.

### **Fogyasztásmérés**

A hideg- és használati melegvíz önállóan mérhető. A rádiós almérők a lépcsőházi folyosón, nyitható ajtó mögötti aknába kerülnek elhelyezésre, egyes esetekben pedig az üzleten belül kerültek kiépítésre.

### **Elektromosság**

Az ingatlanegységek 3x16A elektromos teljesítménnyel rendelkeznek. A mérőórák a folyosón, lépcsőházankénti csoportokban rendezett mérő helyiségekben kerülnek elhelyezésre.

Az üzletek megvalósulási terve szerint a kialakított helyiségenként elhelyezésre került egy darab mennyezetről lelógatott lámpa foglalattal. Egyéb alapszerelés, vezetékezés, aljzatok, szerelvények, világítótestek kiépítése nem része a műszaki tartalomnak, Vevő igényének megfelelően kerülhet kialakításra, Vevő költségviselése mellett.

### **Vevői kiépítés feltételei**

Vevő ingatlanegységének saját igényei szerinti befejező szakipari munkáit a következő feltételek betartása mellett végezheti:

- az nem befolyásolja az épület külső megjelenését vagy a közös használatú területek megjelenését,
- nem eredményez a megajánlottnál alacsonyabb minőségi színvonalat technikai jellemzők és megjelenés tekintetében,
- nem jár hátrányos következményekkel az ingatlanegység-szomszédok vagy harmadik fél számára,
- nem módosíthatja a technológiai folyamatokat, illetve nem ellentétes a vonatkozó jogszabályokkal, szerződésekkel, és a jogerős építési engedély követelményeivel,
- nem érinti az épület központi berendezéseit és hálózatait (pl. fűtési rendszer, elszívás, kaputelefon-rendszer, lefolyórendszer stb.).

A Vevő külön kérésére sincs lehetőség olyan befejező szakipari munkát kivitelezni, mely:

- bármilyen építési engedély módosítással járna,
- bármilyen változtatás, mely a vasbeton szerkezetek utólagos gépészeti és elektromos nyomvonalának besüllyesztésével járna,
- bármilyen változtatás, mely a strangok méretének módosításával járna,
- bármilyen változtatás, mely a lakás betervezett energia igényét, közmű csatlakozási adottságait kimeríti.

A fentieknek megfelelően az épület homlokzatának és közös részeinek, valamint a kertnek a kialakítása teljes mértékben az Eladó kompetenciája, erre változtatási kérelmet az Eladó nem tud elfogadni. Közös résznek számítanak ebből a szempontból az ingatlanegységek külső nyílászárói, bejárati ajtók és szerelvényei, lépcsőházi-, közlekedő és lépcső burkolatok, erkély és terasz burkolatok, erkélykorlátok, teraszfalak és kültéri tárolódobozok, a lépcsőházban, a közlekedőkön és erkélyeken lévő elektromos és egyéb szerelvények (pl. ajtócsöngő), valamint a lámpatestek is.

**A szerződés mellékletét képező megvalósulási alaprajzokon az ingatlanegységek mérete az ingatlanbejegyzésre kerülő nettó és az OTÉK szerinti hasznos területet is tartalmazza. A helyiség méretek, a vakolatlan, burkolatlan, nyers téglá és gipszkarton falakkal, illetve nyers beton pillérekkel lettek tájékoztató jelleggel feltüntetve.**

*Az Eladó fenntartja jogát arra, hogy a ingatlanegységek belső kialakításának (külön tekintettel a gépészeti és elektromos strangok falainak) anyagát, méretét és elhelyezkedését megváltoztassa, illetve a műszaki leírásban szereplő anyagokat, szerkezeteket, berendezéseket vagy technológiákat, a fentiekben meghatározottakkal legalább megegyező műszaki színvonalú termékkel vagy technológiával helyettesítése hatósági előírások, beszerzési nehézségek vagy egyéb műszakilag indokolt esetekben.*

Kelt: Budapest, 2022. 02. 23.