



## **Kétlakásos lakóépület értékesítési dokumentáció**

**Építés helye:** 1161 Budapest, Köztársaság útja 6.  
Hrsz.: 109952

**Építtető:** Konstart Kft.  
2040 Bor u. 41/b.

**Építészeti tervezés:** Arkitehti Kft.  
1148 Budapest, Nagy Lajos király útja 68/b.

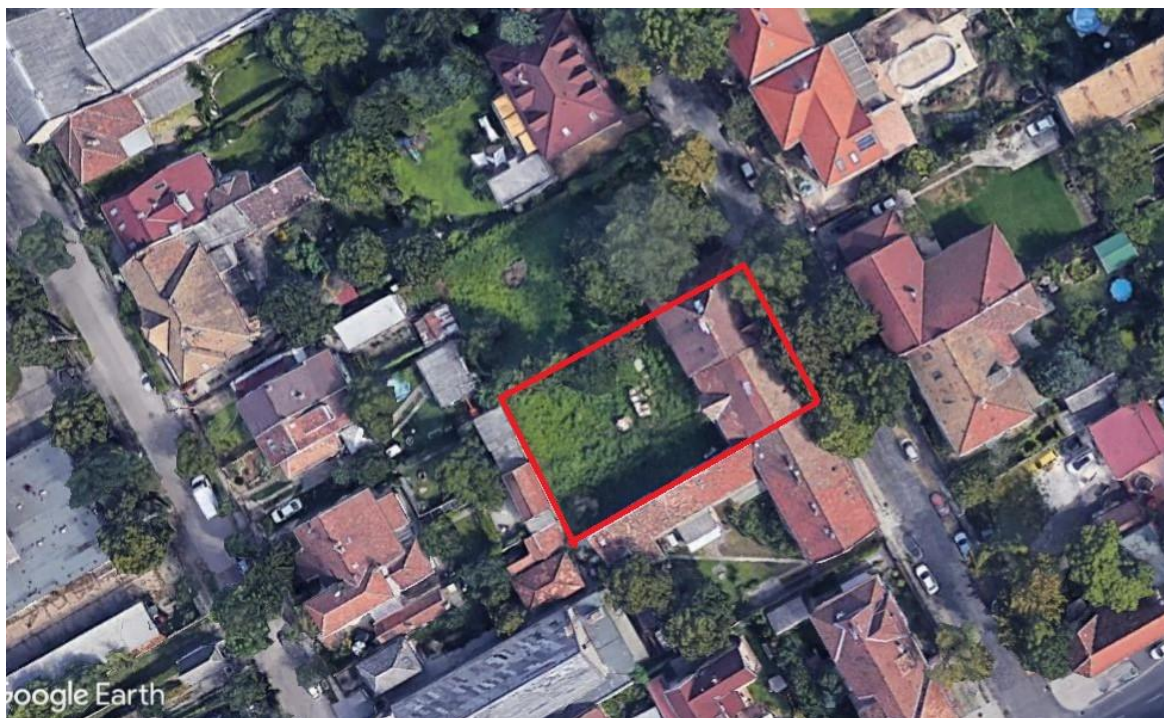
## **Építészeti leírás:**

### **1. Bevezetés (alapadatok, paraméterek), általános információk:**

A telek L4-XVI/SZ3 intenzív kertvárosias övezetbe tartozik. Nagytelkes, szabadon álló beépítésű.

#### **A telek adatai:**

Hrsz.:	109952
A telek területe:	805 m <sup>2</sup>
Az építési övezeti besorolása:	L4-XVI/SZ3
Beépítési mód:	szabadon álló
A max. beépítettség:	25 %
Zöldfelület min.:	60 %



A beruházás során 2x1 lakóegység valósul meg, melyek 2019 év végén kerülnek átadásra.

A lakóegységek területei a használati megállapodás, illetve a hozzátartozó megosztási vázrajz szerinti szerződésben lesz szabályozva.

A lakások mérete a mai igényekhez igazodva világos terekkel, igényes szaniter- és burkolatválasztási lehetőséggel épül, kellemes modern stílusban.

## A lakások területeit az alábbi táblázat tartalmazza:

	Lakások és területeik (nettó):	1. lakás	2. lakás
1.	Hasznos terület (m <sup>2</sup> )	135,95	135,25
2.	Részben fedett terasz (m <sup>2</sup> )	17,39	13,59
3.	Erkély	20,79	8,95
4.	Garázs (m <sup>2</sup> )	17,25	-
5.	<b>Szám.ter.: lakás+garázs+terasz/2+erkély/2 (m<sup>2</sup>)</b>	<b>172,29</b>	<b>146,52</b>
6.	Saját haszn. telekterület (m <sup>2</sup> )	302,68	310,74

## 2. Tervezett épület ismertetése (funkció, térbeli tagozódás):

A telkek jelenleg beépítetlenek, kialakult telekhatárokkal. A telkeken korábban álló használaton kívüli épület (volt iskola majd pártház) 2017 decemberében elbontásra került. Az így kialakult üres telken 1 db kétlakásos lakóépület létesül.

A tervezett épület szabadon álló, utcai telekhatártól 6 m-re induló, alápincézetlen, földszint+emelet kialakítású, magastetővel ellátott. A lakások bejárata az elő-, illetve oldalkert felől, jól elszeparált módon kerül kialakításra. A földszinten kapnak helyet a közös időtöltés, vendégfogadás, illetve az ehhez tartozó kiszolgáló helyiségek. A nappali közvetlen kertkapcsolattal rendelkezik, nagy üvegfelülettel. Az emeletre, a nappaliból húzott karú lépcsőn keresztül jutunk, ahol az intim zóna terei foglalnak helyet.

Az épületek külön közművel ellátottak. A mérőórák falon kívül kerülnek felszerelésre. A 2. lakásnál egy gépkocsi beálló telken belül megoldott a bejáratnál, az 1. lakásban egy gépkocsinak a ház tömegébe integrált garázs kialakított.

A gépkocsi behajtás távirányítású kapun keresztül történik. A személyi bejárónak külön kapu készül. A külső területek (gépkocsi behajtó, személyi bejáró, terasz) Leier Piazza térkő burkolattal készül, szürke színben.

Az épület hagyományos építőanyagokkal és technikával készül. Beton sávalapokon vázkerámia falazattal, polisztirol hőszigeteléssel. A közbenső- és zárófödém monolit vasbetonból készül. Homlokzata jellemzően törtfehér színű vakolt felületű, helyenként szürke színű vakolat betétekkel, kívül antracit, belül fehér színű műanyag nyílászárókkal, és mázolt acélkorláttal.

## 3. Részletes alapterületi kimutatás:

### 1.lakás:

#### Földszint:

1.01	Előszoba	3,98 m <sup>2</sup>	kerámia
1.02	Wc	2,13 m <sup>2</sup>	kerámia

1.03	Vendég szoba	9,25 m <sup>2</sup>	kerámia
1.04	Gépjárműtároló	17,25 m <sup>2</sup>	kerámia
1.05	Közlekedő	5,27 m <sup>2</sup>	laminált parketta
1.06	Tároló	1,92 m <sup>2</sup>	kerámia
1.07	Étkező	8,59 m <sup>2</sup>	laminált parketta
1.08	Konyha	4,66 m <sup>2</sup>	kerámia
1.lakás földszint összesen:		74,93 m <sup>2</sup>	
1.10	Terasz	17,39 m <sup>2</sup>	térkő burkolat
<b>Emelet:</b>			
1.11	Közlekedő	12,87 m <sup>2</sup>	laminált parketta
1.12	Szoba	12,11 m <sup>2</sup>	laminált parketta
1.13	Szoba	8,94 m <sup>2</sup>	laminált parketta
1.15	Fürdő	5,49 m <sup>2</sup>	kerámia
1.16	Wc	1,80 m <sup>2</sup>	kerámia
1.17	Szoba	13,49 m <sup>2</sup>	laminált parketta
1.19	Szoba	14,77 m <sup>2</sup>	laminált parketta
1.20	Gardrób	4,33 m <sup>2</sup>	laminált parketta
1.21	Lépcső	4,47 m <sup>2</sup>	fa járólap, festett homloklap

---

1.lakás emelet összesen: 78,27 m<sup>2</sup>

1.14	Erkély	15,74 m <sup>2</sup>	greslap
1.18	Erkély	5,05 m <sup>2</sup>	greslap

**1.lakás mindösszesen földszint + emelet + terasz/2 + erkély/2: 172,29 m<sup>2</sup>**

## **2.lakás:**

### **Földszint:**

2.01	Közlekedő	8,03 m <sup>2</sup>	kerámia
2.02	Dolgozószoba	11,69 m <sup>2</sup>	laminált parketta

2.03	Fürdő	4,84 m <sup>2</sup>	kerámia
2.04	Konyha	5,76 m <sup>2</sup>	kerámia
2.05	Étkező/nappali	30,35 m <sup>2</sup>	laminált parketta
2.07	Tároló	4,60 m <sup>2</sup>	laminált parketta
2.08	Lépcső	2,10 m <sup>2</sup>	fa járólap, festett homloklap
2.09	Előtér	4,88 m <sup>2</sup>	laminált parketta

---

2.lakás földszint összesen: 72,25 m<sup>2</sup>

2.06 Terasz 13,59 m<sup>2</sup> térkő burkolat

**Emelet:**

2.10	Lépcső	4,20 m <sup>2</sup>	fa járólap, festett homloklap
2.11	Közlekedő	4,80 m <sup>2</sup>	laminált parketta
2.12	Fürdő	9,17 m <sup>2</sup>	kerámia
2.13	Szoba	11,60 m <sup>2</sup>	laminált parketta
2.14	Szoba	14,72 m <sup>2</sup>	laminált parketta
2.16	Szoba	14,85 m <sup>2</sup>	laminált parketta
2.17	Gardrób	3,60 m <sup>2</sup>	laminált parketta

---

2.lakás emelet összesen: 63,00 m<sup>2</sup>

2.15 Erkély 8,96 m<sup>2</sup> greslap

**2. lakás mindösszesen földszint + emelet + terasz/2 + erkély/2: 146,53 m<sup>2</sup>**

**4. Épület tervezett szerkezetei, technológiai:**

**Merevítő rendszer:**

Az épület merevítését a pillérekkel erősített külső és belső hossz- és haránt irányú falazatok, a körbefutó koszorú-gerenda és a monolit vasbeton födém biztosítja.

**Alapozás:**

A lakóépület alapozása talajmechanikai szakvéleményre alapozott, statikus tervező által tervezett statikai kiviteli tervnek megfelelően készül. Az épület sávalapja a teherhordó talaj mélységéig nyúlnak le. Az épület alapozásánál statikai tervekben

megjelölt minőségű beton kerül felhasználásra. A sávalapon 15 cm vtg. vasalt aljzat készül.

### **Falazatok:**

A felmenő szerkezetek teherhordó falazatai Porotherm 30 N+F, korszerű vázkerámia falazott szerkezetek, hf30-as falazóhabarcsba rakva. A lakáselválasztó falak Porotherm 25 N+F téglából készülnek, 2x25 cm vastagságban, közötté 2 cm dilatációs szigeteléssel. A nyílások áthidalása monolit és előre gyártott Porotherm áthidaló gerendákkal készül.

### **Teherhordó szerkezet:**

A közbenső- és zárófödém 18 cm monolit vasbetonból készül a statikai kiviteli terveken megjelölt minőségű betonból. A lépcső monolit- vagy gipszbetonból tervezett. Az épület földrengéssel szembeni állékonyága az Eurocode-8 (EC8) szerint méretezett vasbeton pillérekkel biztosított.

### **Tetőszerkezet és héjazat:**

A 30°-os hajlásszögű félnyereggtető a fedélszék terven megadott keresztmetszeti méretekkel készül, Terrán Zenit cserépfedéssel, antracit színben, építész tervek szerinti rétegrenddel. A tetőhéjazatba beépítésre kerülnek a tetőszerkezet átszellőztetését szolgáló szellőző elemek.

A 2. lakás bejárata feletti előtető vasbeton szerkezetű.

### **Vízszigetelések:**

A csapadék elleni szigetelést a lapostetőn a PVC légyszigetelés –mechanikai rögzítéssel- biztosítja az 2. lakás esetében. A talajon fekvő padló 1 rtg. bitumenes vastaglemezzel szigetelt talajnedvesség ellen, teljes felületen vagy foltonként lángolvasztva. A vízszigetelés alsó rétege alá 1 rtg.-ben kellőszítés kerül felvitelre. A bitumenes szigetelés a lábazati falra is felhajtásra kerül.

### **Vízelvezetés:**

Az esővíz elvezetése a külső vízelvezetéssel történik, függőeresz kialakításával. A csapadékvíz elszikkasztása a kertben kialakított (kulé kavicsos) szikkasztóban történik. Csapadékvíz-újrahasznosító ciszterna felár ellenében kérhető. A bádogos munkák színes alumínium lemezből kerülnek kialakításra.

### **Hőszigetelések:**

A monolit vb szerkezetek, monolit vasbeton födémszélekre, pillérek homlokzat felőli oldalaira, azok hőhídmentesítésére 5 cm extrudált polisztirol hőszigetelőt alkalmazunk. A talajon fekvő padlón 10 cm vastagságban, lépésálló EPS100 polisztirol hőszigetelés lesz. A közbenső födémekben lépésálló 3 cm vastag lépéshangszigetelés készül. A zárófödémre 22 cm vastagságban kőzetgyapot hőszigetelés kerül. A falak 15-20-25 cm vastagságú EPS-80 polisztirol hőszigeteléssel szigeteltek dryvit rendszerben. A lábazati hőszigetelés 12 cm vastagságban kerül kialakításra XPS hőszigetelő lemezzel.

### **Kenhető vízszigetelések:**

A vizes helyiségekben negatív sarkokon hajlaterősítő szalaggal ellátott kenhető használati víz elleni szigetelés készül. A padlókon és fal mentén 30 cm magasságig felkenve, a zuhany fülke és kád körül 180-200 cm magasságig szigetelve.

### **Válaszfalak és felületképzés:**

A földszinti és emeleti belső válaszfalak Porotherm 10 N+F, nűtféderes kerámia anyagú válaszfallapokból kétoldali vakolattal készülnek. A falfelületek vakolaton glettelést és fehér alapfestést kapnak, további festések a Vevők igényeinek megfelelően kerülnek kialakításra, alap vállalásként fehér diszperziós festés készül minden helyiségben. Igényesebb festési elvárások esetén külön glettelés szükségessé válhat, amely külön térítés ellenében készül (pl.:Q3-as, Q4-es felületi minőség), amely a teljes felület átglettelését és csiszolását jelenti. A válaszfalak készülhetnek műszakilag egyenértékű gipszkarton falból is. A falfelületek lazúr festést kapnak. Fémfelületek mázoltak.

### **Burkolatok:**

#### **Padló:**

*Hidegburkolat:* vizes helyiségek, előtér. Burkolat bruttó (27% Áfa) 3500.- Ft-ig választható kerámia, 15x15-40x40 cm-es lapméretig, hálósan rakva, 2-8 mm fuga szélességgel, saját anyagából vágott 10 cm magas lábazattal. Burkolás munkadíja nettó 3000 Ft/m<sup>2</sup>. Burkolási segédanyagok: flexibilis ragasztó.

*Melegburkolat:* konyha, étkező, nappali, emeleti előtér és szobák. Burkolat bruttó (27% Áfa) 3500.- Ft-ig választható laminált padlóburkolat úsztatott kivitelben, hozzátartozó alátétfóliával és szegélyléccel. Burkolás munkadíja nettó 1500 Ft/m<sup>2</sup> szegélyléc elhelyezésével együtt. Egy légtéren belüli burkolatváltásnál opcionálisan alu. burkolatváltó profil kerülhet beépítésre.

#### **Oldalfal:**

*Hidegburkolat:* vizes helyiségek. Burkolat bruttó (27% Áfa) 3500.- Ft-ig választható 15x15-40x40 cm-es lapméretig, hálósan rakva, 2-8 mm fuga szélességgel. Burkolás munkadíja nettó 3000 Ft/m<sup>2</sup>. Burkolási segédanyagok: flexibilis ragasztó.

A földszinti wc-ben 1,20 m-ig, fürdőszobákban 2,10 m-ig, a konyhában a munkapult felett 60 cm-es sávban készül kerámia lapburkolat

#### **Mennyezet:**

A vasbeton födémen diszperziós festés készül fehér színben.

#### **Lépcső:**

Helyszíni vizes lakkozású borovi fenyő (bükk, tölgy, akác, illetve pácolás felár ellenében kérhető), parkettaszerűen hosszitoldott járólappal, fehér, mosható, festett homloklappal és festett lábazattal készül.

#### **Erkély:**

Burkolat bruttó (27% Áfa) 3500.- Ft-ig választható kerámia, 15x15-40x40 cm-es lapméretig, hálósan rakva, 2-8 mm fuga szélességgel, saját anyagából vágott 10 cm

magas lábazattal. Burkolás munkadíja nettó 3000 Ft/m<sup>2</sup>. Burkolási segédanyagok: flexibilis ragasztó. Alumínium cseppentőszegéllyel.

#### Terasz, külső burkolat:

A teraszon, épület körüli járdán, illetve kocsni beállón 6 cm vastag Leier Piazza térkő burkolat készül száraztechnológiával, natúr szürke színben.

#### Szárazépítés:

Gipszkarton álmennyezet, válaszfal valamint egyedi belsőépítészeti elemek kialakítását a vételár nem tartalmazza.

#### Nyílászárók:

##### Homlokzati nyílászárók és bejárati ajtó:

7 kamrás műanyag profil, 3rtg üvegezéssel, kívül antracit fóliával, belső oldalán fehér színben; kívül alumínium, belül pedig fehér műanyag párkánnyal. A nyílászárók felett az áthidalóknál külsőtokos redőny opcionálisan kialakítható. Az árnyékolók kiválasztása, beszerzése, illetve költsége az új tulajdonos feladata (az elektromos kiállásokat előkészítjük).

##### Belső nyílászárók:

Porta Doors, papírrács szerkezetű, CPL felületű ajtólapok, teli kivitelben.

##### Garázskapu:

2500x2250 mm méretben szekcionált, elektromos nyitású garázskapu kerül kialakításra, 1 db távirányítóval. Belülről is nyitható távirányítóval.

##### Homlokzati anyagok:

Az épület külső falai jellemzően tört fehér színű vakolt felületek, a homlokzati terven szereplő részekben szürke vakolatbetétekkel, és mázolt fémkorlással.

##### Korlátok:

A belső lépcsőkorlát: fa vagy rozsdamentes, 40 mm-es rúd kapaszkodó, acél fali tartóval. Az orsótérben falazott szerkezetű orsótéri fal készül, fa lefedéssel. A külső erkélykorlátok acélszerkezetűek, antracit színűre mázolva.

##### Égéstermék elvezetés:

Egy darab kémény készül a kondenzációs gázkazán számára.

A kéményhez az emeleti közlekedőbe tervezett padlásfeljárón keresztül lehet feljutni.

##### Kerítés:

A belső kerítés mázolt, zártszelvény oszlopokból készül, 120 cm magas drótfonattal. Az utcai kerítés tömör bontott téglából készül 1,50 m magas pillérekkel és 1,30 cm magas tömör betétekkel. A kapu és személyi bejárat mázolt, zártszelvény keretre rögzített egy rétegben lazúrozott, 18 mm vastag borovi fenyő deszkából készül,



**szürke színben.** A postaláda és a kaputelefon a kerítésbe integrált (típusa: Commax Hao). A gépkocsi behajtónál elektromos nyitású tolókapu készül motoros kivitelben, két darab távirányítóval.

A személyi bejáró kapuja mágneszárral ellátott.

### **Utcai járda:**

A meglévő járdaburkolat kerül helyreállításra.

### **Kert:**

A vételár durva tereprendezést tartalmaz. Öntözőrendszer, illetve előkészítése nem szerepel az árban. Egyéb növények, cserjék, bokrok, virágok telepítése új tulajdonos feladata. A telken lévő nagyméretű fák és az újonnan telepített cserjék csak hatósági engedéllyel vághatók ki. Az átadott fa telepítési terv szerinti kötelezően telepített fák kivágása átültetése 2 évig tilos.

### **Amit a kivitelezés nem tartalmaz:**

- beépített bútorok, bútorasztalos munkák
- konyhabútor
- klíma
- beépített gépek
- belsőépítészeti egyedi kialakítások
- karnisok
- pipere tartozékok
- redőnyök, zsaluziák, szúnyogháló
- árnyékolók
- épületen kívüli TV és műholdas adások vételére alkalmas hálózat kiépítése, központi hálózatra való rácsatlakozás
- termőföld terítés, füvesítés, egyéb növényzet telepítése
- az engedélyezési terven feltüntetett bútorok, berendezési tárgyak csak tájékoztató jellegűek, illusztrációk

### **Alkalmazott rétegrendek:**

#### **P01 földszinti padló**

1 cm	úsztatott laminált parketta+alátétfólia/kerámia flexibilis ragasztóba ágyazva
5 cm	aljzatbeton tervezetten dilatálva, peremdilatációval
1 rtg.	PE fólia
8 cm	EPS 100 minőségű expandált polisztirol hőszigetelés
1 rtg.	4 mm vastagságú üvegfátyol betétes SBS modifikált bitumenes vastaglemez talajnedvesség elleni szigetelés
1 rtg.	hideg bitumenmáz kellősítés
15 cm	vasalt aljzatbeton
5 cm	szerelőbeton
25 cm	kavicsfeltöltés, tömörítve termett talaj

### **P02 szintközi padló**

1 cm	úsztatott laminált parketta+alátétfólia/kerámia flexibilis ragasztóba ágyazva
5 cm	aljzatbeton tervezetten dilatálva, peremdilatációval
1 rtg.	PE fólia
3 cm	L2 lépéshangszigetelés
18 cm	vasalt beton födém
1 cm	mennyezet vakolat
2-2 rtg.	glettelés, festés

### **P03 erkély**

1 cm	kerámia flexibilis ragasztóba ágyazva
1 rtg.	kent szigetelés
6-8 cm	lejtbeton, betonacél hálóval
7 cm	XPS hőszigetelés
14 cm	vasalt beton födém
10 cm	EPS80 hőszigetelés
1 rtg.	vékony színező vakolat, fehér, világosszürke és sötétszürke színben

### **P04 földszinti terasz/térkő járda**

6 cm	viacolor, 20/10, szürke szegélykövel
2 cm	0-4 mm kavicsos homokágy
5 cm	12-20 mm murva ágyazat
1 rtg.	nem korhadó geotextília elválasztó réteg
15 cm	tömörített murva réteg termett talaj

### **T01 zárófödém**

	padlástér
22 cm	műgyanta kötésű, teljes keresztmetszetében víztaszító kőzetgyapot lemez
1 rtg.	párazáró réteg
18 cm	vasalt beton födém
2-2 rtg.	glettelés, festés

### **T02 padlástér**

	betoncserép, Terrán Zenit, antracit színben
5 cm	5/5 cserépléc
5 cm	5/5 ellenléc, átszellőztetett légrés
1 rtg.	páraáteresztő fólia
15 cm	10/15 cm impregnált, láng- és gombamentesített szarufa

### **F01 külső fal**

1 rtg.	vékony színező vakolat, fehér, világosszürke és sötétszürke színben
0,5 cm	alpvakolat hálóerősítéssel
15-20-25 cm	EPS-80 homlokzati hőszigetelő rendszer
30 cm	Porothersm 30N+F vázkerámia falazat
1,5 cm	belső oldali vakolat
2-2 rtg.	glettlés, festés

## **F02 lakáselválasztó fal**

2-2 rtg.	glettlés, festés
1,5 cm	belső oldali vakolat
25 cm	Porotherm 25N+F vázkerámia falazat
2 cm	dilatáció, hangszigetelés
25 cm	Porotherm 25N+F vázkerámia falazat
1,5 cm	belső oldali vakolat
2-2 rtg.	glettelés, festés

## **F03 külső lábazati fal**

2 mm	lábazati díszítő vakolat
0,5 cm	alapvakolat hálóerősítéssel
15 cm	XPS extrudált, zártcellás lábazati hőszigetelés ragasztva
1 rtg.	4 mm vastagságú üvegfátyol betétes SBS modifikált bitumenes vastaglemez talajnedvesség elleni szigetelés
1 rtg.	hideg bitumenmáz kellősítés
0,5 cm	alapvakolat
30 cm	Porotherm 30N+F vázkerámia falazat
1,5 cm	belső oldali vakolat
2-2 rtg.	glettelés, festés

## **5. Gépészet:**

### **Hidegvíz hálózat:**

Földben vezetett, KPE műanyag csővel történik az épület vízellátása. Az épületbe a vízvezeték a földszinten lép be. A házban belül a KPE vezetéköttrétegű műanyag cső váltja fel. Épületen belül a vezetékek padlóban, szerelőfalban, ill. falhoronyban szerelt, szigetelt, ötrétegű csövek. Ahol a falszerkezet ezt a szerelési módot nem teszi lehetővé, ott az adott helyiség burkolatával harmonizáló, esztétikus anyagú burkolattal kerülnek eltakarásra a szabadon szerelt vezetékek. A hálózat szerelése során alkalmazandó kötések préselt és menetes kialakításúak. A vezetékek a párákicsapódás ellen környezetbarát eljárással készült hőszigeteléssel ellátottak. Az előkertben egy darab kerti csap kerül kiépítésre. Almérő telepítése Vevő feladata.

### **Használati melegvíz hálózat:**

A házban belül - A WC-ék kivételével - minden berendezési tárgyhoz kiépül a használati melegvíz vezeték. A használati melegvíz előállítását központilag történik, egy HMV tartályos gázkazánal (Baxi Duo-Tec Compact típusú 24 KW-os kondenzációs gázkazán, alatta Concept Kwadro típusú 100 l-es tartállyal). A melegvíz hálózat anyaga és szerelési előírása azonos a hidegvíz hálózatnál leírtakkal. A lakások vízmérői a vízóráknál kerülnek elhelyezésre az előkertben, a Fővárosi Vízművek Zrt. által előírt műszaki előírásoknak megfelelően.

### **Szennyvízhálózat:**

A telken van szennyvíz bekötési lehetőség, így az épületben keletkező szennyvizet a közcsatornába vezetjük, csatlakozva a meglévő szennyvízvezetékhez. Az épületből elvezetett szennyvíz eredete háztartási szennyvíz. Minden vizes berendezési tárgy bűzelzáró szifon közbeiktatásával csatlakozik a csatornahálózatra tokos gumigyűrűs toldásokkal. Az emeleti fürdőben kerül kialakításra a mosógép víz- és szennyvíz

oldali bekötése szabványos szifon csatlakoztatásával. Az 2. lakás földszinti fürdőjében padlóösszefolyó készül.

### **Berendezési tárgyak:**

A tervezett berendezési tárgyak a hazai kereskedelemben kapható, minőségi berendezésekből lettek meghatározva:

**Wc-k:** A földszinten szabadon álló Alföldi Saval 2.0 típusú monoblokkos wc csésze lesz elhelyezve a hozzátartozó öblítőtartállyal. Az emeleten előtétfalba épített Geberit tartály, függesztett, Alföldi Saval 2.0 típusú mélyöblítésű wc csészével kerül kialakításra.

**Mosdók:** Falra szerelt kivitelűek. Az 1. lakás földszinti és emeleti különálló mosdójában 1 db kisméretű Alföldi Saval 2.0 típusú kézmosó, az emeleti fürdőszobában pedig 2 db Cersanit Iryda 60 mosdó kerül elhelyezésre szifontakaróval. A 2. lakás vizes helyiségeiben szintén Cersanit Iryda 60 mosdók kerül elhelyezésre.

**Zuhanyzó:** épített kivitelű, rajz szerinti kialakításban, üvegoldallal, padlóösszefolyóval kialakítva

**Fürdőkád:** Besco Modern, akril kivitelű, 170x70 cm

**Csapterlepek:** kerámiabetétes, egykaros Mofém Junior Evo típusú, krómozott kivitelű, billenőkaros csapterlepek, kád, valamint zuhany esetében Mofém Junior Evo zuhanyrendszer csapterleppel, illetve kádtöltővel

### **Gázellátás:**

Az utcában található a földgáz közművezeték, amelyre az épület gázellátása rá lesz kötve. A csatlakozó vezeték anyaga a bekötéstől a gázóráig KPE műanyag gázcső. Az épületbe a földszinten áll be a gázvezeték. A lakásban 1 db gázkészülék található: Baxi típusú, zárt égésterű kondenzációs gázkazán. Az épületben kizárólag a használati melegvíz és a fűtési hő előállításához szükséges gázhálózat lesz kialakítva, mely a Fővárosi Gázművek Zrt. gázszolgáltató előírásai szerint készített gázterveknek megfelelően kerül elhelyezésre az épületben. A fogyasztói vezeték elhelyezése az épületben a födémhez viszonyítva párhuzamosan, illetve merőlegesen történhet. A csővezetékek egymáshoz kapcsolása idomokkal, préseléssel történik.

### **A gázkazán égéstermék elvezetése:**

A Baxi zárt égésterű kondenzációs gázkazán égéstermék elvezetéséhez a saját rendszerét vagy Tricox gyártmányú 60/100 mm – es koaxiális rendszerű égéstermék elvezetőt használunk.

### **Központi fűtés:**

A hőellátás központilag történik Baxi kondenzációs gázkazánról. A vezetékek ötrétegű csövek. A csővezetékeket padlóban, falhoronyban vezetjük. A fűtési rendszer különösebb karbantartást nem igényel, de minden fűtési szezon megkezdése előtt át kell vizsgálni, ha szükséges, vízzel fel kell tölteni. A tágulási tartály levegő elönyomását évente 1 alkalommal ellenőrizni kell. A szobákban és egyéb helyiségekben a fűtés Fixtrend, termosztatikus szelepekkel ellátott radiátorokkal, a vizes helyiségekben, pedig padlófűtéssel megoldott. A fürdőszobákban törülközőszárítós radiátor kerül elhelyezésre kiegészítő fűtésként. A fűtési rendszer rádiós Delta C2 RF két körös (szintenkénti), vezeték nélküli digitális szoba termosztáttal vezérelhető.

### **Szellőzés:**

A konyhai szag- és páraelszívó kivezetése faláttöréssel történik a szabadba, kívül szellőzőráccsal. A vételár a készüléket és kiegészítőit nem tartalmazza. Szellőzés zárt helyiségben időzítő, elszívó opcionálisan kérhető.

## **6. Elektromos leírás**

### **Energiaellátás:**

Az épület közművesítését tekintve elektromos árammal ellátott. Az épület villamos felszereltsége: villamos üzemű főző-sütő készülék, mosógép, mosogatógép, általános világítási és elektronikai hálózat, valamint épületgépészeti fogyasztók. Lakásonként külön főmérő (1x32) lesz kialakítva.

### **Szereléstechika:**

Mindenhol a helyiség jellegének megfelelő védettséggű szerelést, szerelvényezést és elosztó berendezést tervezünk. Az épületben csak réz erű, kábelszerű vezeték és vezetékeket kívánunk alkalmazni: a szerelés műanyag szigetelésű vezetékkel védőcsőbe húzva, falba süllyesztve történik. Az elektromos szerelés nem tartalmazza a világító testeket, a különböző központok /telefon, riasztó, stb./ költségét, egyéb elektromos berendezések pl. távnyitó berendezés költségét. A redőnyök motorizálásának áramellátása szintenként egy körön kismegszakítóval védve történik, kapcsoló kiállásokat nem tartalmazza, vezérlését távirányítós technológiával terveztük, amelynek beszerzése Vevő feladata.

### **Világítástechika:**

A helyiségekben hagyományos beltéri világító berendezéseket alkalmazunk, a megvilágítási erősség szabvány szerinti. Legrand Niloé típusú kapcsolók és dugaljok kerülnek felszerelésre. Lámpatesteket az új tulajdonos biztosítja, felszerelésük Vevő feladata.

## **Tv, telefon és internet:**

A villanyszerelési munkákkal egy időben kerülnek elhelyezésre a gyengeáramú védőcsövek. Az alapár tartalmazza a terv szerinti Tv, internet és kaputelefon kábelhálózat kiépítését. Egy darab audio kaputelefon (Commax Hao) kerül elhelyezésre a földszinten. A csövek süllyesztetten szereltek az erősáramú vezetékektől különválasztva.

## **Riasztó:**

A riasztó rendszer alapszerelése készül el, ami a védőcsövezés kiépítését jelenti. A rendszer kábelezését, beüzemelését, a riasztóegység beszerzését nem tartalmazza. Az emeleti helyiségeknél mozgásérzékelőkhöz, a földszinti helyiségeknél nyitás- és mozgásérzékelőkhöz történik a csövezés kiépítése. Kültéri mozgásérzékelő- és kamerarendszer kiépítése felár ellenében kérhető.

## **Érintésvédelem és villámvédelem:**

Az épületben védőföldelés lesz kiépítve. Ezen földelő hálózathoz csatlakoztatni kell valamennyi gépészeti csőhálózatot, minden vas- és fémszerkezetet. Érintésvédelmi jegyzőkönyv készítéséhez a lámpa kiállításoknál foglalat és izzó kerül felszerelésre.

## **7. Egyéb információk**

Az alapterületek számításánál a falak közötti távolságok számítanak alapul, melyek a nyers, vakolatlan méretek. Az építési technológiából fakadóan minimális eltérések lehetségesek, +- 3%, amely eltérések a vételárat nem befolyásolják. Az árak a műszaki leírásban közölt műszaki tartalomra vonatkoznak, amelytől el lehet térni a Vevői többlet igények esetén. A Vevő tudomásul veszi, hogy az Eladó többlet- és pótmunkát csak külön írásbeli megrendelésre végez előre elfogadott ajánlat alapján. A honlapon megtalálható a lakások alaprajza, metszetei, látványtervei és azok részletes műszaki leírása. A látványterv csak illusztráció, az épület tömegét, megjelenését szemlélteti. Az esetleges változtatásokat, eltéréseket a végleges szerződéskötéskor műszaki tartalom formájában átadjuk.

## **Változtatásokka és anyagválasztásokkal kapcsolatos tudnivalók:**

### **Módosítási határidők:**

A szerződéskötéskor átadott módosítási határidő vonatkozik minden olyan változtatásra – legyen az külső vagy belső - amely eltér a tervtől vagy a műszaki tartalomtól. A módosítások csak írásban érvényesek a Vevő által aláírva és a műszaki előkészítővel leegyeztetve. A határidő lejárt utáni változtatást nem áll módunkban elfogadni illetve teljesíteni. A kért változtatásról a műszaki előkészítő árajánlatot készít – legyen az elmaradó-, pót- illetve többletmunka – melyet táblázat formájában kezel és e-mailben megküld a Vevő részére. A Vevőnek 5 naptári napon belül válasz e-mailben kell jelezniük, hogy igényt tartanak-e az adott módosításra.

A módosítások költségét a munkák megkezdése előtt ki kell egyenlíteni.

Az alaprajzi elrendezés – a főfalak és lépcső helyét kivéve- egyeztetett mértékben módosítható, abban az esetben, ha az eredeti tervek szerinti kialakítás még nem készült el. A változtatások az építés engedély módosításával nem járhatnak.

Eladó a kért munkákra, illetve a speciálisnak tekintett anyagokra nem köteles ajánlatot adni, ez esetben Vevőnek saját hatáskörében kell megoldania, úgy hogy az a használatba vételi eljárást nem befolyásolhatja.

### **Burkolatok, szaniterek és szerelvények kiválasztása**

A burkolatok és szaniterek anyagkiválasztás esetén kérjük a burkolatokat, illetve szanitereket a megadott határidőig kiválasztani, mivel ezek beszerzési ideje több hét is lehet. Amennyiben nem standard, illetve normál lapméretű (15x15-40x40 cm), hálós kötésű, egyszínű burkolatot kérnek, úgy kérjük egy rajzos burkolat-kiosztási terv elkészítését, melyet aláírva megküldenek részünkre. A megküldött burkolat-kiosztási terv alapján műszaki előkészítő kollégánk árajánlatot készít a burkolási felárat illetően.

A Vevő bárminemű kérését csak abban az esetben tudjuk figyelembe venni, amennyiben azt írásban jelzi.

A helyszínt előre egyeztetett időpontban lehet megtekinteni, amennyiben azt az építkezésen zajló munkafolyamatok lehetővé teszik.

Elérhetőség és időpont egyeztetés:

Kovács Zoltán  
Tel.:+36-70-329-0832

### **Megjegyzések:**

- 1. Az értékesítési dokumentációban megnevezett anyagok és szerkezetek változtatásának jogát fenntartjuk a minőség megtartása mellett!***
- 2. Az épület használatba vétele/rendeltetésszerű használata a közművekre való végleges rákötésekkel lesz biztosított. A közműszolgáltatások átfutási ideje Értékesítő hatáskörén kívül esik. Ennek elindítására kötelezettséget vállalunk, de a szolgáltatás megkezdésének végső időpontjára nincs befolyásunk.***

Budaörs, 2018.10.13.