



## **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.

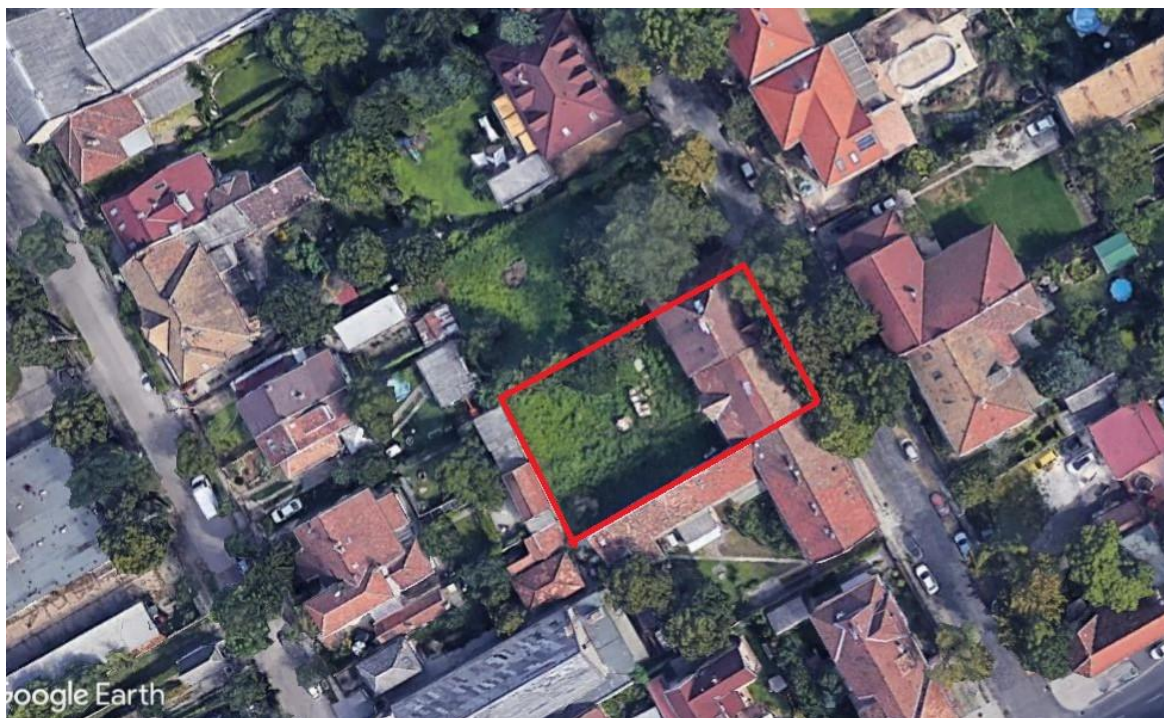
## **Építészeti leírás:**

### **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, közötte 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 állékonysága 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. Eltérő lapméret esetén felár, amely tartalmazza a nagyobb vágási veszteséget és munkadíjat.

*Melegburkolat:* konyha, étkező, nappali, tároló, 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 részeken szürke vakolatbetétekkel, és mázolt fémkorlással.

#### Korlátok:

A belső lépcsőkoriát: fa vagy rozsdamentes, 40 mm-es rúd kapaszkodó, acél fali tartóval. Az orsótérben falazott szerkezetű orsótéri fal készül, fa lefedéssel. A külső erkélykorlátok acélszerkezetűek, függőleges pálcázással, 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, acélszerkezetű (zártszelvény), függőleges pálcázással, 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	szereplőbeton
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	alapvakolat hálóerősítéssel
15-20-25 cm	EPS-80 homlokzati hőszigetelő rendszer
30 cm	Porotherm 30N+F vázkerámia falazat
1,5 cm	belső oldali vakolat
2-2 rtg.	glettlés, festés

### **F02 lakásválasztó 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 vezetéköttrétegű csövek, 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 vezetéköttrétegek. A hálózat szerelése során alkalmazandó kötések préselt és menetes kialakításúak. A vezetéköttrétegek a páradiffúzió 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, mosó- és mosogatógép kivételével - minden berendezési tárgyhöz 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 vízóraknában 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 kerülnek 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

Vevő feladata a pipere tárgyak felszerelése, valamint a konyhai- és fürdőszobai háztartási gépek beszerelése és beüzemelése.

### **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 földemhez 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 előnyomását évente 1 alkalommal ellenőrizni kell. A szobákban és egyéb helyiségekben a fűtés Fixtrend, termostatikus 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 termostattal 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 (1x32A) lesz kialakítva.

### **Szereléstechika:**

Mindenhol a helyiség jellegének megfelelő védettségű szerelést, szerelvényezést és elosztó berendezést tervezünk. Az épületben csak réz erű, kábelszerű vezetéket 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. Lámpatesteket az új tulajdonos biztosítja, felszerelésük Vevő feladata.

Amennyiben Vevő igényli a lámpák felszerelését, az előre összeszerelt lámpák esetében nettó 2800 Ft/db áron történik, egyedi lámpák, design lámpák esetében külön megállapodás alapján; a Led szalag elhelyezése nettó 1650 Ft/m, a trafo kiépítése nettó 4200 Ft/db. Lámpatesteket, Led szalagokat és a hozzájuk tartozó kiegészítőket Vevő biztosítja.

Legrand Niloé típusú kapcsolók és dugaljok kerülnek felszerelésre. Megrendelő által kért minden további elektromos kiállítás (vagy áthelyezés) készítése, horonyvéséssel, védőcsövezéssel és kábelezéssel, meglévő rendszerre való rácsatlakozással, melynek ára: anyag (szerelvény, kerettel együtt): nettó 2300 Ft/kiállítás, munkadíj: nettó 6500 Ft/kiállítás. Sorolt kiállítás esetén anyag: nettó 1500 Ft/kiállítás, munkadíj: nettó 3200 Ft/kiállítás.

### **Tv, telefon és internet:**

A villanszerelési 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. Az UTP kábelek végpontjainak kialakítása Vevő feladata.

### **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.

### **Változtatásokkal és anyagkiválasztásokkal 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-, pótl- 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 bármilyen 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, 2018.11.16.**