



## **Kétlakásos társasház értékesítési dokumentáció**

**Építés helye:** 2040 Budaörs, Aradi u. 2-4.  
Hrsz.: 3154/2

**Építtető:** Hexaline Kft.  
2244 Úri, Szél u. 13/a.

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

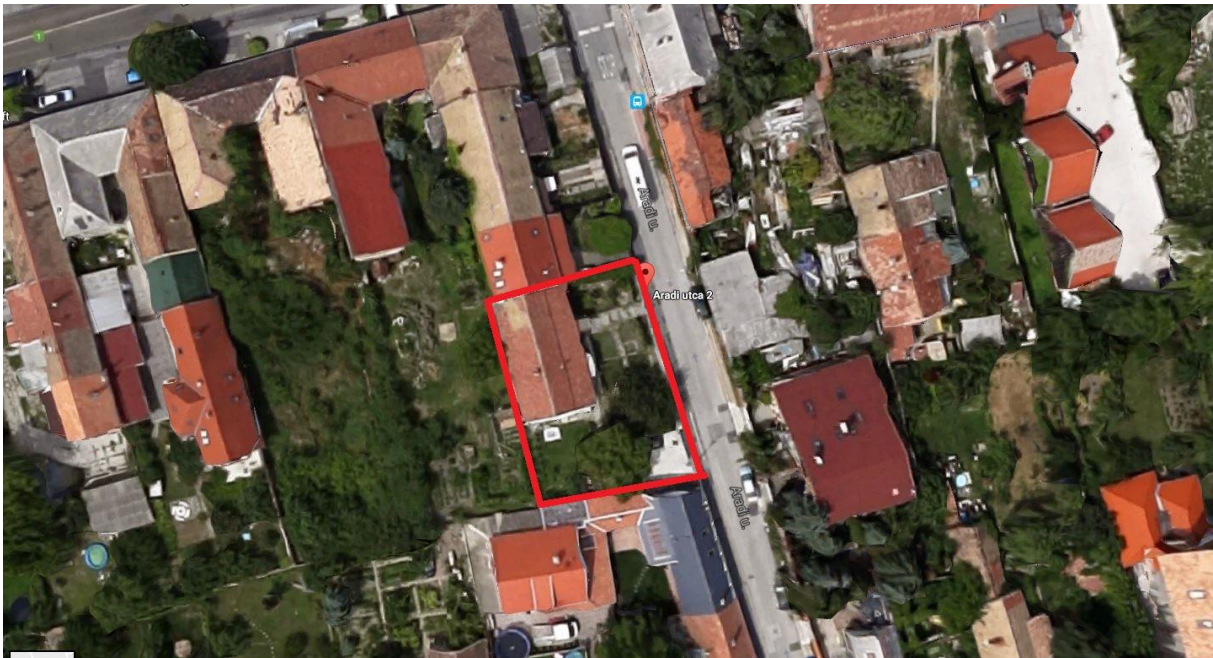
## Építészeti leírás:

### 1. Bevezetés (alapadatok, paraméterek):

A telek Lk-1/Hz kertvárosias övezetbe tartozik.

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

Hrsz.:	3154/2
A telek területe:	492 m <sup>2</sup>
Az építési övezeti besorolása:	LK-1Z
Beépítési mód:	zárt sorú
A max. beépítettség:	35 %
Zöldfelület min.:	30 %



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

A telek jelenleg beépített, kialakult telekhatárokkal, régi építésű, nem lakott lakóépülettel, amely elbontásra került, helyén kétlakásos társasház létesül.

A tervezett kétlakásos társasház szabadon álló, utcai telekhatárról induló, alápincézetlen épület. Tervezett kialakítása: földszint+emelet nyereg lefedéssel. A lakások bejárata az udvar felőli oldalon található. A földszinten kapnak helyet a közös időtöltés, vendégfogadás, illetve az ehhez tartozó kiszolgáló helyiségek. A nappali közvetlen kertkapcsolattal rendelkezik, nagy üvegfelülettel. Az emeltre, a nappaliból

vasbeton húzott karú lépcsőn keresztül jutunk, ahol az intim zóna terei foglalnak helyet, három szoba előtérrel és két vizes blokkal.

A vízórák a behajtóban lévő vízóraaknában kerülnek elhelyezésre.

A bejárat mellett jobbra, az 1. sz. lakás falán találhatóak az egyedi gáz-, és villanyórák, valamint a közös almérő. A mérőórák falon kívül vannak szerelve. Itt kerülhet elhelyezésre a szelektív, valamint a vegyes kommunális hulladékgyűjtők is, lakásonként 1-1 db.

A gépkocsi behajtás kétszárnyú, távirányítású kapun keresztül történik. A személyi bejáró, a kétszárnyú kapuba integrált bejáraton keresztül megoldott. Mindkét lakáshoz a telken belül 2-2 gépkocsibálló került kialakításra.

A közös területek (behajtó, közlekedő, parkoló) viacolorra (Leier Taverna) burkoltak.

Az épületek beton sávalapokon vázkerámia falazattal, polisztirol hőszigeteléssel, monolit vb. födémmel, fa fedélszékekkel, szálas hőszigeteléssel, cserép és bádoggal fedéssel készülnek.

Homlokzata jellemzően törtfehér színű vakolt felületű, helyenként szürke színű vakolat betétekkel, kívül antracit belül fehér színű műanyag nyílászárókkal.

### **3. Részletes alapterületi kimutatás:**

#### **1. lakás:**

**Teljes telekterület: 294,74 m<sup>2</sup>**  
**melyből közös terület: 85,74 m<sup>2</sup>**

#### **Földszint:**

1.F.01	Előtér	4,40 m <sup>2</sup>	greslap
1.F.02	Gardrób	2,20 m <sup>2</sup>	greslap
1.F.03	Wc	1,93 m <sup>2</sup>	greslap
1.F.04	Kamra	1,75 m <sup>2</sup>	greslap
1.F.05	Konyha	11,21 m <sup>2</sup>	greslap
1.F.06	Étkező	11,40 m <sup>2</sup>	laminált parketta
1.F.07	Nappali	27,55 m <sup>2</sup>	laminált parketta
1.F.08	Lépcsőtér	4,62 m <sup>2</sup>	fa vagy greslap

---

1.Lakás földszint összesen: 65,06 m<sup>2</sup>

1.F.09 Terasz 13,78 m<sup>2</sup>

**Emelet:**

1.T.01	Közlekedő	4,56 m <sup>2</sup>	greslap
1. T.02	Szoba	13,51 m <sup>2</sup>	laminált parketta
1. T.03	Szoba	12,99 m <sup>2</sup>	laminált parketta
1. T.04	Fürdő	6,53 m <sup>2</sup>	greslap
1. T.05	Szoba	14,85 m <sup>2</sup>	laminált parketta
1. T.06	Fürdő	4,88 m <sup>2</sup>	greslap

---

1.Lakás emelet összesen: 57,32 m<sup>2</sup>

**Teljes alapterület nettó: 122,38 m<sup>2</sup>**

**Terasszal együtt nettó: 136,16 m<sup>2</sup>**

**Teljes alapterület bruttó: 154,52 m<sup>2</sup>**

**Terasszal együtt bruttó: 168,30 m<sup>2</sup>**

**2. lakás:**

**Teljes telekterület: 286,01 m<sup>2</sup>**

**melyből közös terület: 85,74 m<sup>2</sup>**

**Földszint:**

2.F.01	Előtér	4,40 m <sup>2</sup>	greslap
2.F.02	Gardrób	2,20 m <sup>2</sup>	greslap
2.F.03	Wc	1,93 m <sup>2</sup>	greslap
2.F.04	Kamra	1,75 m <sup>2</sup>	greslap
2.F.05	Konyha	11,21 m <sup>2</sup>	greslap
2.F.06	Étkező	11,40 m <sup>2</sup>	laminált parketta
2.F.07	Nappali	29,41 m <sup>2</sup>	laminált parketta
2.F.08	Lépcső	4,62 m <sup>2</sup>	fa vagy greslap

---

2.Lakás földszint összesen: 66,92 m<sup>2</sup>

2.F.09 Terasz 13,10 m<sup>2</sup>

**Emelet:**

2.T.01	Közlekedő	4,56 m <sup>2</sup>	greslap
2. T.02	Szoba	13,24 m <sup>2</sup>	laminált parketta
2. T.03	Szoba	14,77 m <sup>2</sup>	laminált parketta
2. T.04	Fürdő	6,53 m <sup>2</sup>	greslap
2. T.05	Szoba	14,85 m <sup>2</sup>	laminált parketta
2. T.06	Fürdő	4,88 m <sup>2</sup>	greslap

---

2.Lakás emelet összesen: 58,83 m<sup>2</sup>

**Teljes alapterület nettó: 125,75 m<sup>2</sup>**

**Terasszal együtt nettó: 138,85 m<sup>2</sup>**

**Teljes alapterület bruttó: 158,20 m<sup>2</sup>**

**Terasszal együtt bruttó: 171,30 m<sup>2</sup>**

A telek pontos felosztását az 1. számú melléklet tartalmazza. A megosztási vázrajzon jól elkülönülve látszódnak a közös, illetve saját részek. A zölddel jelölt terület az 1. sz. lakás saját használatú telekrésze, a lilával színezett rész, pedig a 2. sz. lakás kizárólagos használatú területe. A közös területek – behajtó, valamint a parkoló egy része – pirossal jelöltek.

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

**Merevítő rendszer:**

Az épület merevítését a külső és belső hossz- és haránt irányú falazatok, a merevítő vb. pillérek és a körbefutó koszorú-gerenda és a monolit vasbeton födém biztosítja. A vb. szerkezetek földrengés elleni méretezése az EC8-as (Eurocod 8) rendelet alapján készült.

**Alapozás:**

A falszerkezetek sávalapon ülnek, vasalt zsalukő lábazattal kiegészítve, 15 cm vastag vasalt aljzattal.

**Falazatok:**

A felmenő szerkezetek teherhordó falazatai Porotherm 30 N+F, korszerű vázkerámia falazatból készülnek. A nyílások áthidalása monolit vasbeton és előre gyártott Porotherm áthidaló gerendákkal készülnek. Földszinti wc-ben pórusbeton előtétfal készül.

**Födémek:**

Az épület földszinti és emeleti, illetve oromfalain vasbeton koszorú fut körbe. A közbenső födém 18 cm monolit vasbeton födém, a zárófödém, pedig fafödém.

**Tetőszerkezet:**

Az épület tetőszerkezete 35°-os hajlásszögben magas tetős (nyeregterető) kialakításban készül Terrán Zenit cserépfedéssel, antracit színben.

**Vízszigetelések:**

A csapadék elleni szigetelést a tetőkön cserép és bádofedés biztosítja. A talajon fekvő padló 1 rtg. bitumenes vastaglemezzel szigetelt talajnedvesség ellen, teljes felületen láng olvasztva. A vízszigetelés alsó rétege alá kellőszítés kerül felvitelre.

**Hőszigetelések:**

A talajon fekvő padló 8 cm vastagságban, lépésálló Austrotherm AT-N100 polisztirol hőszigeteléssel szigetelt. A közbenső födémben lépésálló 3 cm vastag lépéshangszigetelés készül.

A fa tetőszerkezetben 15+5 (20)cm vastagságban kőzetgyapot hőszigeteléssel készül. A falak 14-20-25 cm vastagságú polisztirol hőszigeteléssel szigeteltek dryvit rendszerben. A koszorúk, gerendák, pillérek és a redőnytokokhoz zártcellás kiegészítő hőszigetelés kerül. A lábazati hőszigetelés 10-12 cm vastagságban kerül kialakításra. A nyílászárók kávéi teljes vastagságban zártcellás hőszigeteléssel lettek ellátva.

**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:**

A földszinti belső válaszfalak tömör kisméretű illetve Porotherm 10 N+F, nűtfédes kerámia anyagú válaszfallapokból kétoldali vakolattal készülnek. Az emeleti szinten gipszkarton válaszfalak készülnek, normál illetve impregnált gipszkarton lapokból. A hanggátlást, a válaszfalakban elhelyezett szálal hangszigetelő anyag biztosítja.

**Burkolatok:**

Padló: a hidegburkolatú terekben, vizes helyiségekben, előtérben, konyhában: kerámia burkolat; a melegburkolatú helyiségekben (szobák, étkező, nappali): laminált padló.

Burkolat nettó 5000.- Ft-ig választható 15x15-40x40 cm-es lapméretig, hálósan rakva, 2-8 mm fuga szélességgel.

Oldalfal: A vizes helyiségekben kerámia lapburkolat, egyéb helyeken és a lábazatok fölött diszperziós festés készül, a földszinti wc-ben 1,20 m-ig, a konyhában a munkapult felett 60 cm-es sávban készül lapburkolat.

Burkolat nettó 5000.- Ft-ig választható 15x15-40x40 cm-es lapméretig, hálósan rakva, 2-8 mm fuga szélességgel.

**Mennyezet:**

vb. födémen és gipszkarton szerkezeteken diszperziós festés készül

**Lépcső:**

húzott karú, vasbeton lépcső; pácolt, lakkozott bükk járólappal, festett homloklappal és festett lábazattal vagy kerámia gress burkolattal.

**Nyílászárók:**

Homlokzati nyílászárók és bejárati ajtó: Horizont Penta profil, 3rtg üvegezéssel, kívül antracit, belső oldalán fehér fóliával; kívül mészkő, belül pácolt, fenyő párkánnyal. Az emeleti vizes blokkokban savmart üvegezéssel ablakok kerülnek elhelyezésre, a jobb bevilágítás érdekében tetőtéri ablakkal kiegészítve. Árnyékolás előkészítését elvégezzük, amely tartalmazza az elektromos kiállásokat is. Belső nyílászárók: Porta Doors, papírrács szerkezetű, CPL felületű ajtólapok, teli kivitelben.

**Homlokzati anyagok:**

Az épület külső falai jellemzően törtfehér színű vakolt felületek, a homlokzati terven szereplő részekben szürke vakolatbetétekkel. Az ún. „kutyaól” ablakokon fémlemez fedés készül, mely festett alumínium lemezből kerül kialakításra.

**Égéstermék elvezetés:**

Egy darab kémény készül a kondenzációs gázkazán számára.

A kéményekhez az emeleti közlekedőben kialakított padlásfeljárón, illetve tetőkibúvón keresztül lehet eljutni. **Módosítás alatt!**

**Kert:**

Durva tereprendezés a meglévő terepviszonyokhoz alakítva, valamint termőföld terítése (7-10 cm) vastagságban, füvesítéssel. A szinteltérések kerti támfallal megoldottak.

**Alkalmazott rétegrendek:****R1. Talajon fekvő padló (hideg- és melegburkolat)**

2 cm	úsztatott laminálparketta+alátétfólia /kerámia burkolat flexibilis ragasztóba ágyazva
6 cm	fűtési esztrich
1 rtg.	PE fólia
8 cm	AT-N100 padló hőszigetelő
1 rtg.	4 mm vastagságú üvegfátyol betétes SBS modifikált bitumenes vastaglemez talajnedvesség elleni szigetelés,
1 rtg.	hideg bitumenmáz kellősítés
15 cm	vasalt aljzat
5 cm	szerelőbeton
15 cm	tömörített kavicságy termett talaj

**R2. Közberső födém**

2 cm	úsztatott laminálparketta+alátétfólia /kerámia burkolat flexibilis ragasztóba ágyazva
6 cm	fűtési esztrich
1 rtg.	PE fólia
3 cm	AT-L2 lépéshangszigetelés
18 cm	vasbeton födém

2-2 rtg. glettelés, festés

### R3 Beépített tetőtér

	Terrán Zenit beton cserépfedés, gránit színben
3 cm	3/5 cm cserépléc
5 cm	átszellőztetett légrés, ellenléc között
1 rtg.	légzáró-páraáteresztő fólia
15 cm	7,5/15 cm méretű impregnált, láng és gombamentesített fa szarufa / 15 cm vastag műgyanta kötésű, teljes keresztmetszetében víztaszító csupasz kőzetgyapot lemez
5 cm	50/50 burkolattartó stafniváz, közötté 5 cm műgyanta kötésű, teljes keresztmetszetében víztaszító kőzetgyapot hőszigetelés
1 rtg.	hőtükroős fólia pl Solflex
1,25 cm	1 rtg 1,25 cm vtg. normál gipszkarton burkolat (vizes helyiségekben impregnált)
2-2 rtg.	glettelés, festés

### R4 Padlástér

	Terrán Zenit beton cserépfedés, gránit színben
3 cm	3/5 cm cserépléc
5 cm	átszellőztetett légrés, ellenléc között
1 rtg.	légzáró-páraáteresztő fólia
15 cm	7,5/15 cm méretű impregnált, láng- és gombamentesített szarufa

### R5 Terepszint alatti lábazat

10-12 cm	XPS, lábazati hőszigetelés, ragasztva
30 cm	zsalukó lábazati fal, ZS30 kavics feltöltés

### R6 Terepszint feletti lábazat

2 mm	lábazati díszítő vakolat
1 rtg.	alapvakolat hálóerősítéssel
10-12 cm	XPS, lábazati hőszigetelés, ragasztva
1 rtg.	4 mm vastagságú üvegfátyol betétes SBS modifikált bitumenes vastaglemez talajnedvesség elleni szigetelés, teljes felületén lángolvasztással ragasztva
1 rtg.	hideg bitumenmáz kellősítés
30 cm	zsalukó lábazati fal, ZS30 kavics feltöltés

### R7 Homlokzati fal

2 mm	vékony színező vakolat, fehér és antracit színben
1 rtg.	alapvakolat hálóerősítéssel
14-20-25 cm	EPS hőszigetelés, dryvit rendszerben



30 cm	vázkerámia falazat, Porotherm 30 N+F
1,5 cm	vakolat
2-2 rtg.	glettelés, festés

### R8 Fémlemezfedésű tető

0,7 cm	kettős állókorcos fémlemez fedés
1 rtg.	alátétszőnyeg
2,4 cm	ritkított deszka borítás
5 cm	átszellőztetett légrés, ellenléc között
1 rtg.	légzáró-páraáteresztő fólia
15 cm	7,5/15 cm méretű impregnált, láng és gombamentesített fa szarufa / 15 cm vastag műgyanta kötésű, teljes keresztmetszetében víztaszító csupasz kőzetgyapot lemez
5 cm	50/50 mm burkolattartó stafniváz, közötté 5 cm műgyanta kötésű, teljes keresztmetszetében víztaszító kőzetgyapot hőszigetelés
1 rtg.	lég-és párazáró fólia
1,25 cm	1 rtg 1,25 cm vtg. normál gipszkarton burkolat (vizes helyiségekben impregnált)
2-2 rtg.	glettelés, festés

### R9 Terasz és bejárati lépcső

2 cm	gres lapburkolat
1 rtg.	kent szigetelés
10-15 cm	vasalt aljzat zsalukő lábazat sávalapozás termett talaj

### R10 Közös terület

6 cm	viacolor, antracit színű, 20/10, szürke szegélykövel
2 cm	0-4 sóder
5 cm	12-20 murva ágyazat
1 rtg.	geotextília
15 cm	20-55 tömörített murva réteg termett talaj

## 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 vezetékötterelőkfalban, 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 kell eltakarni a szabadon szerelt vezetékötkeket. A hálózat szerelése során alkalmazandó kötések préselt és menetes kialakításúak. A vezetékötkeket a páraakcsapódás ellen környezetbarát eljárással készült hőszigeteléssel ellátottak.

**Használati melegvíz hálózat:**

A házban belül - A wc-k kivételével - minden berendezési tárgyhoz kiépül a használati melegvíz vezeték. A használati melegvíz előállítását központilag történik, egy HMV tartályos gázkazánal, amely az emeleti közlekedőben lesz elhelyezve egy Baxi típusú 24 KW-os kondenzációs kombi gázkazán **Módosítás alatt!** A melegvíz hálózat anyaga és szerelési előírása azonos a hidegvíz hálózatnál leírtakkal.

**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.

**Berendezési tárgyak:**

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

- Wc-k: A földszinten falba épített Geberit tartály, függesztett, Alföldi Saval 2.0 típusú mélyöblítésű wc csészével kerül kialakításra. Az emeleten 2 db szabadon álló Alföldi Saval 2.0 típusú monoblokkos wc csésze lesz elhelyezve a hozzátartozó öblítőtartállyal.
- Mosdók: A földszinti wc-ben 1 db kisméretű Alföldi Saval 2.0 típusú kézmosó kerül elhelyezésre. Az emeleten két darab Cersanit Iryda 80 mosdó, krómozott szifonnal
- Zuhanyzó: épített kivitelű, rajz szerinti kialakításban, üvegoldallal és üvegajtóval, vonalmenti vagy pontfolyókával kialakítva
- Fürdőkád: akril kivitelű, Niagara Wellness Boni 170x70 Eu Premium típusú szögletes kád
- Csapterlepek: mosdóknál, Mofém Junior Evo típusú, krómozott kivitelű, billenőkaros csapterlepekkel és Mofém Junior Evo zuhanyrendszer csapterleppel, illetve kádtöltővel

**Gázellátás:**

Az utcában újonnan kialakított földgáz közművezetékre lesz bekötve az épület. A csatlakozó vezeték anyaga a bekötéstől a gázóráig, KPE műanyag gázcső. Az épület déli homlokzatán jön fel a gázvezeték a T.05-ös szobán keresztül. A lakásban 1 db gázkészülék található: Baxi típusú, zárt égésterű, kombi kondenzációs gázkazán. A fogyasztói vezeték elhelyezése az épületben a földemhez viszonyítva párhuzamosan, illetve merőlegesen történhet.

Vízszintes szakaszon belül a fűtési vezeték maximum 10 cm távolságra közelítheti meg és ugyanezt a távolságot kell tartani a szabadon szerelt, falon kívüli elektromos vezetékek esetében is. A csővezetékek egymáshoz

kapcsolása idomokkal, préseléssel történik. **Módosítás alatt!**

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

A Baxi zárt égésterű kondenzációs, kombi gázkazán égéstermék elvezetéséhez pl.: Tricox gyártmányú 60/100 mm – es koaxiális rendszerű égéstermék elvezetőt használunk. A kazánt a füstcsőbe Tricox gyártmányú égéstermék elvezetőn kerül bekötésre. **Módosítás alatt!**

#### **Központi fűtés:**

A hőellátás központilag történik, az emeleti közlekedőben elhelyezett kondenzációs, kombi gázkazánról **Módosítás alatt!** A vezetékek ötrétegű csövek. A csővezetéseket 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 szobákban a fűtés Fixtrend, termosztatikus szelepekkel ellátott radiátorokkal **Módosítás alatt!**, az előtérben, a konyhában, a nappaliban, illetve a vizes helyiségekben padlófűtéssel megoldott. A fürdőszobákban törülközőszárító radiátor kerül elhelyezésre kiegészítő fűtésként.

#### **Szellőzés:**

A konyhai szag- és páraelszívó a főfalon átvezetett 125mm átmérőjű csövön történik a K.F.01-es behajtóra.

Az épületben minden helyiségnek van nyitható ablaka, szellőztető rendszer nem lesz kiépítve.

## **6. Elektromos leírás**

#### **Energiaellátás:**

Az épület közművesítését tekintve elektromos árammal ellátott. Az 1. sz. lakás oldalfalán **Módosítás alatt!**, falon kívül kerül kiépítésre egy csatlakozószekrény, amelyben az első túláram védelem védelmi egysége elhelyezhető. Az épület tűzvédelmi lekapcsolása itt történhet.

Lakásonként külön főmérő (1x32 A), és egy közös almérő lesz kialakítva.

#### **Szereléstechika, világítástechika:**

Mindenhol a helyiség jellegének megfelelő védettségű szerelést, szerelvényezést és elosztó berendezést tervezünk. Az épületben csak réz erű, kábelszerű vezeték és vezetéseket kívánunk alkalmazni: a szerelés műanyag szigetelésű vezetékkel védőcsőbe húzva, falba süllyesztve történik.

Legrand típusú kapcsolók és dugaljok kerülnek felszerelésre.

#### **Gyengeáramú rendszerek:**

A villanszerelési munkákkal egy időben a gyengeáramú védőcsöveket elhelyezzük. Az alapár tartalmazza a telefon, tv, internet és kaputelefon kábelhálózat kiépítését, illetve a riasztó előkészítését, azonban ennek kábelezését és a riasztóegység beszerzését nem tartalmazza. A védőcsövek süllyesztetten szereltek.

Az udvari homlokzat két sarkán egy-egy, illetve a behajtó térfigyelésére további egy darab kamera kiállítását készítettük el, így a későbbiekben, az új tulajdonos által

telepített kamerarendszerrel biztosított lesz az udvar, illetve bejárat folyamatos megfigyelése.

Az épület elektromos rendszere hagyományos, azonban a kiépített vezetékelés lehetőséget nyújt a későbbi (részleges) automatizálásra.

**Érintésvédelem és villámvédelem:**

Az épületben védőföldelés lesz kiépítve. A vizes helyiségekben áramvédő-kapcsoló (fi-relé) kerül kiépítésre.

***Az értékesítési dokumentációban megnevezett anyagok és szerkezetek változtatásának jogát fenntartjuk a minőség megtartása mellett!***