



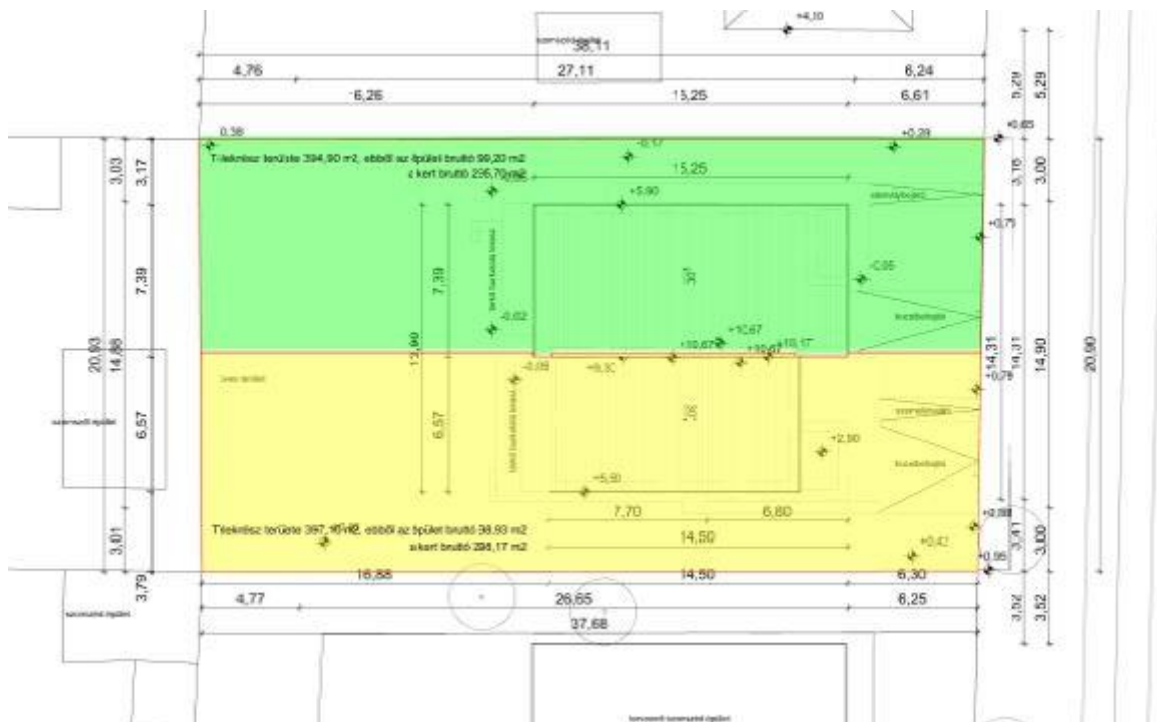
Kétlakásos lakóépület értékesítési dokumentáció

Építés helye:	1161 Budapest, Köztársaság útja 8. Hrsz.: 109951
Kivitelező:	Konstart Kft. 2040 Bor u. 41/b.
Építészeti tervezés:	Arkitehti Kft. 1148 Budapest, Nagy Lajos Király útja 68/b.

Általános információk

A telek adatai:

Hrsz.:	109951	
A teljes telek területe:	792 m ²	
Az 1. lakáshoz	tartozó telek terület:	394,90 m ² ,
	amiből az épület:	99,20 m ²
A 2. lakáshoz	tartozó telek terület:	397,10 m ²
	amiből az épület:	98,93 m ²
Az építési övezeti besorolása:	L4-XVI/SZ3	
Beépítési mód:	szabadonálló	
A max. beépítettség:	25 %	
Zöldfelület min.:	60 %	



Megosztási vázrajz

A beruházás során 2x1 lakóegység valósul meg, melyek 2021 I. félév végén kerülnek átadásra.

A lakóegységhez tartozó telekrész a használati megállapodás, illetve a hozzátartozó megosztási vázrajz szerinti szerződésben kerülnek szabályozásra.

Tervezett épület ismertetése (funkció, térbeli tagozódás)

A telek jelenleg beépítetlen, 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 kiszolgálóhelyiségek. 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 közös vízóraakna a 2. lakás előkertjében található, amelyben kerülnek kialakításra az ikermérők. Locsoló almérő telepítése Vevő feladata.

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 (személyi bejáró, terasz) Leier Piazza térkő burkolattal készül, szürke színben. A gépkocsi behajtón gyeprács készül.

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 rozsdamentes acélkorlát pálcázással.

MŰSZAKI LEÍRÁS

ALAPOZÁS:

- Statikai terv szerint: vasalt sávalap, vasalt lemezzel zárva

FALAZATOK:

- A felmenő szerkezetek teherhordó falazatai 30 cm vtg. Porotherm 30 N+F vázkerámia falazóblokk
- A nyílások áthidalása monolit és előre gyártott Porotherm
- Földszinti válaszfalak: 10 cm vtg. vázkerámia falazat két oldali vakolattal
- Emeleti válaszfalak: 10 cm vtg. gipszkartonfalak (vizeshelyiségben impregnált gipszkartonnal)

FÖDÉMSZERKEZET:

- Monolit vasbeton födém
- Későbbi tetőtér beépítéshez – mely Vevő feladata – födémáttörés készítése lépcső fogadásához.

VÍZ ELLENI SZIGETELÉS:

- Talajon fekvő padló 1 rtg. bitumenes vastaglemezzel szigetelt talajnedvesség ellen
- Vízszigetelés alsó rétege alá 1 rtg.-ben kellőszítés kerül
- Bitumenes szigetelés a lábazati falra is felhajtásra kerül

HŐSZIGETELÉS

- A talajon fekvő padlón 10 cm, a közbenső födémeken pedig, 3 cm vastag úsztatóréteg készül
- A zárófödémre 22 cm vastagságban kőzetgyapot szigetelés, a homlokzatra 15-20-25 cm vastagságban EPS-80 polisztirol hőszigetelés kerül.
- A lábazati hőszigetelés 12 cm vastagságban kerül kialakításra XPS hőszigetelő lemezzel

TETŐ

- 30°-os hajlásszögű félnyeregterítő a fedélszék terven megadott keresztmetszeti méretekkel
- Terrán Zenit cserépfedéssel, antracit színben, építész tervek szerinti rétegrenddel

CSAPADÉKVÍZ ELVEZETÉSE

- Külső vízelvezetéssel történik, függőeresz kialakításával

HOMLOKZATKÉPZÉS

- Törtfehér színű vakolt felületű, helyenként szürke vakolatbetétekkel

HOMLOKZATI NYÍLÁSZÁRÓK:

- Műanyag külső homlokzati nyílászárók, kívül antracit szürke, belül fehér színben, 3 rétegű (hőszigetelt) üvegezéssel K.O.7
- Vakolhatótokos redőnydoboz, teríték nélkül

BELTÉRI AJTÓK

- Az ajtólap és az ajtótok CPL lamináttal van bevonva, amely magas minőséget és tartósságot kölcsönöz a hosszú évekig tartó használathoz

BURKOLATOK

- Lépcső: vizes lakkozású bükk, parkettaszerűen hosszoldott kivitelben, fehér, mosható, festett homloklappal és festett lábazattal
- Terasz/épület körüli járda: 6 cm vastag Leier Piazza natúr szürke színben
- Gépkocsi beálló: gyeprács
- Fürdőszoba, WC: A burkolási magasság zuhanyzónál és kádnál 210 cm magasságig, egyéb helyeken 120 cm magasságig számolva hidegburkolat bruttó 3500.- Ft értékhatárig - 15x15-30x30 cm-es lapméretig, hálóban rakva, 2-8 mm fuga szélességgel, fehér vagy szürke műanyag élvédővel
- Tároló/mosókonyha, erkély: hidegburkolat bruttó 3500.- Ft értékhatárig - 15x15-30x30 cm-es lapméretig, hálóban rakva, 2-8 mm fuga szélességgel, saját anyagából vágott 10 cm magas lábazattal, fehér vagy szürke műanyag élvédővel
- Nappali és hálósobák: laminált parketta burkolat bruttó 3500.- Ft-ig értékhatárig választható úsztatott kivitelben, hozzátartozó alátétfóliával és szegélyléccel

FELÜLETEKÉPZÉS

- Diszperzit festés, fehér színben, Q2-es kivitelben

FŰTÉS, VÍZELLÁTÁS

- Víz a közműhálózatról bevezetve, lakásonként külön mérővel
- KPE víznyomóvezeték
- Csatornavezeték a közcsonnába kötve
- Többretegű fűtőcső
- Hőellátás központilag történik levegő-víz hőszivattyús rendszerrel (12 kW-os Panasonic Aquaera Monoblock „All in One” T-Cap WH-MXC09H3E5 hőszivattyú + PAW-TD20B8E3-1 beépített 185+80 literes HMV+puffer tartály), fűtési rendszer rádiós Delta C2 RF két körös (szintenkénti), vezetékek nélküli digitális szoba termosztáttal vezérelhető
- Szobákban és egyéb helyiségekben a fűtés padlófűtéssel megoldott
- Fürdőszobákban (elektromos) törülközőszárítós radiátor kerül elhelyezésre kiegészítő fűtésként
- Hűtés opcionálisan, külön árazás ellenében kérhető

SZANITEREK, SZERELVÉNYEK

- Kád: Besco Modern, akril kivitelű, 170x70 cm
- Zuhanyzó: Sanipro OBR2 íves zuhanykabint 80x80 cm méretben, műmárvány zuhanytálca + szifon
- Mofém Junior Evo zuhanycsaptelep és kádtöltő
- Mosdó csaptelep: Mofém Junior Evo
- Mosdó: Minden fürdőhelyiségben Cersanit Iryda 60 mosdó kerül elhelyezésre szifontakaróval (kivéve 1. lakás emeleti mosdója: Alföldi Savál 2.0 kézmosó)
- Wc: Alföldi Savál 2.0 típusú monoblokkos wc csésze hozzátartozó öblítőtartállyal

ELEKTROMOS

- Legrand Niloé típusú kapcsolók és dugaljak, fehér színben
- 1x32A teljesítmény

- Hőszivattyúhoz külön H-tarifás (1x32A) óra készül
- **Kaputelefon:** közlekedőben egy darab beltéri audio készülék (típusa: Commax Hao)
- **Riasztó rendszer kábelezése:**
 - minden földszinti nyíló-bukó homlokzati nyílászárónál nyitásérzékelő
 - bejárati ajtó mellé 1 db kezelő konzol kiállítás
 - homlokzatra 1 db sziréna kiállítás
 - nappaliban, konyha-étkezőben, hálósobákban, előszobában és emelti közlekedőben 1 db mozgásérzékelő kiállítás
- **Világítás:**
 - helyiségenként 1 db mennyezeti lámpa kiállítás a hozzá tartozó kapcsolóval
 - a konyhában pultvilágításnak (150 cm magasságban) és a fürdőszobákban (210 cm magasságban) a mosdó feletti világításnak egy oldalfali lámpa kiállítás kerül kialakításra külön kapcsolással
 - a teraszon 1 db mennyezeti lámpa kiállítás, az erkélyen 1 db oldalfali kiállítás
 - bejárati ajtónál 1 db mozgásérzékelős lámpa kiállítás készül
- **Dugaljak:**
 - előszoba: 1 db dugalj
 - nappali: 1 db szerelvénycsoport TV részére*, 3 db dugalj
 - konyha/étkező: hűtő 1 db, mosogatógép 1 db, elszívó 1 db, légkeveréses sütő 1 db, mikró 1 db, pult feletti általános dugalj 3 db, kerámia főzőlap csatlakozás kiépítése
 - fürdő: 1-1 db dugalj mosógépnek és szárítógépnek, 1 db dugalj törülközőszárító radiátornak, tükör mellett 2db
 - szobánként: 1 db szerelvénycsoport TV részére*, 2 db dugalj
 - teraszokon, erkélyen: 1-1 db dugalj
 - mosókonyha (1. lakás): 1db dugalj mosógépnek, 1db dugalj szárítógépnek
- **Redőnyök:**
 - direkt áramú kiállítás készül a redőnymotoroknak

***szerelvény csoport TV részére: 2 db 2P+F dugaszoló aljzat, 1 db RJ45 és 1 db koax csatlakozóval**

KAPU/KERÍTÉS

- Kapu és személyi bejárat mázolt, acélszerkezet (zártszelvény) keretre rögzített, vízszintes WPC
- Szomszéd elválasztó kerítés: 1,20 m magas drótfonat
- Utcafronti kerítés: 1,50 m magas tömör, bontott téglá, 1,70 m magas pillérekkel
- Postaláda és a kaputelefon (típusa: Commax Hao) kerítésre szerelt
- Gépkocsi behajtónál elektromos nyitású tolókapu készül motoros kivitelben, két darab távirányítóval
- Személyi bejáró kapuja mágneszárral ellátott

KERT

- Planírozott, durva egyengetés
- 1 db kerti csap

A változás jogát azonos vagy jobb minőségű anyagok felhasználása mellett fenntartjuk!

Budaörs, 2020.04.14.