



### **4 lakásos lakóépület értékesítési dokumentáció**

**Építés helye:** 1222 Budapest, Villa utca 10. – Méz utca 8-10.  
Hrsz.: 224760/6

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

**Kivitelező:** Konstart Kft.  
2040 Budaörs, Bor u. 41/b.

**Építészeti tervezés:** Mester Építész Stúdió  
1224 Budapest, Táttra utca 17.

## Építészeti leírás:

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

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

Hrsz.:	224760/6
A telek területe:	1714 m <sup>2</sup>
A 4 lakásos épülethez tartozó telek területe:	797,45 m <sup>2</sup>
amiből az épületek:	245,28 m <sup>2</sup>

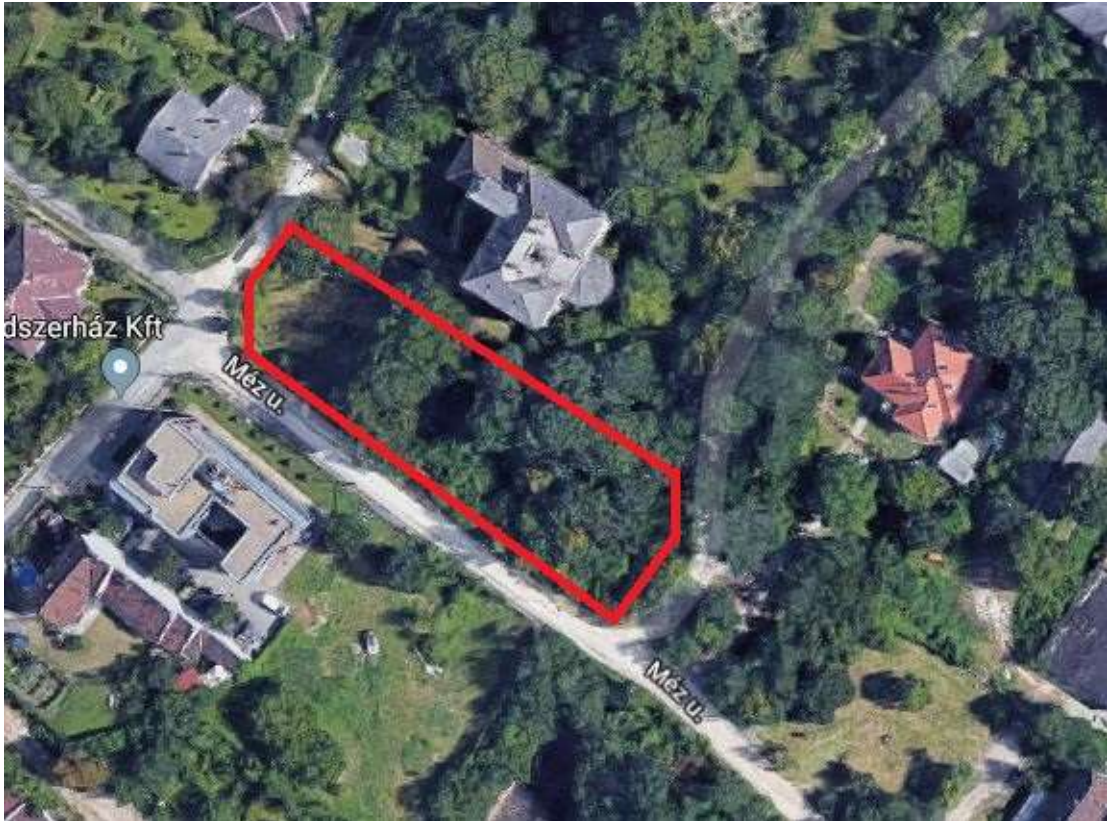
Az 1. lakáshoz tartozó telekrész:	165 m <sup>2</sup>
amiből az épületrész:	61,32 m <sup>2</sup>
a kertrész:	103,68 m <sup>2</sup>

A 2. lakáshoz tartozó telekrész:	227 m <sup>2</sup>
amiből az épületrész:	61,32 m <sup>2</sup>
a kertrész:	165,68 m <sup>2</sup>

A 3. lakáshoz tartozó telekrész:	253,45 m <sup>2</sup>
amiből az épületrész:	61,32 m <sup>2</sup>
a kertrész:	192,13 m <sup>2</sup>

A 4. lakáshoz tartozó telekrész:	152 m <sup>2</sup>
amiből az épületrész:	61,32 m <sup>2</sup>
a kertrész:	90,68 m <sup>2</sup>

Az építési övezeti besorolása:	Gksz-2/Lke-1/BF/4
Beépítési mód:	-
A max. beépítettség:	35 %
Zöldfelület min.:	40 %



A beruházás során 4 lakóegység valósul meg, melyek 2021 második felében kerülnek átadásra. A lakóegységekhez tartozó telekrész a használati megállapodás, illetve a hozzátartozó megosztási vázrajz szerinti szerződésben kerülnek szabályozásra. A társasházzá minősítése (alapítása) folyamatban van.

A terület régészeti lelőhelyként nyilvántartott, ezért építési és bontási tevékenységhez kapcsolódó földmunkák csak régészeti megfigyelés mellett végezhetőek. Ez esetben a Budapesti Történeti Múzeummal (székhely: 1014 Budapest, Szent György tér 2.) régészeti megfigyelés ellátására irányuló régészeti szolgáltatási szerződés megkötése kötelező.

A telek alábányászott területként szerepel a kerületi építési szabályzat 8-as szelvényszámú tervén. A területen egy pinceszellőző található, ezért nem kizárható a terület alatti vájt pince, annak ellenére, hogy a szabályozási terven csak a környező területek alatt jelölnek felmért, vájt pincéket. A területen értékes, megtartandó facsoport és növényállomány található (lásd. a mellékelt szabályozási terven).

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

A tervezett épületek alapincézetlen, földszint+emelet kialakításúak. 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 almérőkkel rendelkeznek. A villanyórák az osztatlan közös tulajdonon található kerítés falba lesznek integrálva a telken található többi órával együtt. A vízóraakna a 3. lakás személyi kapuja mellett kerül kialakításra, ahol helyet kap mind az 5 lakás vízóramérője.

A gépkocsi behajtás távirányítású kapun keresztül történik. A személyi bejáróknak külön kapu készül. A külső területek (gépkocsi behajtó, személyi bejáró, terasz) 6 cm vtg. Leier Piazza térkő burkolattal készül, szürke színben.

Az épület hagyományos építőanyagokkal és technikával készül. Beton sávalapokon pórusbeton falazattal, polisztirol hőszigeteléssel. A közbenső- és zárófödém monolit vasbetonból készül. Homlokzata jellemzően törtfehér színű vakolt felületű, helyenként mészkő- és fahatású gresbetétekkel vagy díszítő festéssel, kívül antracit, belül fehér színű műanyag nyílászárókkal, és rozsdamentes üvegfogós oszlopokkal közte víztiszta üvegtáblákkal.

### **3. Épület tervezett szerkezetei, technológiái:**

#### **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 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 Porfix 30 cm, korszerű pórusbeton falazott szerkezetek, vékonyágyazatú habarcsba rakva. A nyílások áthidalása monolit és előre gyártott Porfix vagy azzal egyenértékű áthidaló gerendákkal készül. A lakások között 30 cm vtg. Silka mészhomok hanggátló falazat készül.

#### **Teherhordó szerkezet:**

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

#### **Tetőszerkezet és héjazat:**

A 10° és 15°-os hajlásszögű félnyeregű fedélszék terven megadott keresztmetszeti méretekkel készül, előkorcolt, klikkes lemezfedéssel, antracit színben, építész tervek szerinti rétegrenddel. Az oromfalak könnyűszerkezetből készülnek. A 2. lakás felett lapostető készül, mely részben átnyúlik az 1-es lakás fölé.

#### **Vízszigetelések:**

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.

### **Vízvezetés:**

Az esővíz elvezetése külső vízvezetéssel történik, függőeresz kialakításával, az épülettől min. 1 méteres távolságra, beton folyókával kivezetve. A bádogos munkák színes alumínium lemezből kerülnek kialakításra.

### **Hőszigetelések:**

A talajon fekvő padlón 10 cm, a közbenső födémen pedig, 4+3 cm vastag úsztatóréteg készül. A zárófödémre 25 cm vastagságban kőzetgyapot szigetelés, a homlokzatra 8-10 cm vastagságban grafitos EPS-80 polisztirol hőszigetelés kerül. A lábazati hőszigetelés 8-10 cm vastagságban kerül kialakításra XPS hőszigetelő lemezzel.

### **Kenhető vízszigetelések:**

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

### **Válaszfalak és felületképzés:**

A földszinti válaszfalak Porotherm 10 N+F, nútféderes kerámia anyagú válaszfallapokból kétoldali vakolattal készülnek. Az emeleti belső válaszfalak 10 cm vtg. gipszkartonfalak 2x1 rtg. 12,5 mm vtg. normál gipszkartonlemezzel készülnek, melyek a vizeshelyiségekben impregnált gipszkartonlemezzel kialakítottak. A falfelületek glettelést és fehér alapfestést kapnak Q2-es kivitelben, 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. Festés munkadíj felára gyárilag, vagy színkártya alapján színezett festékekkel nettó 500.-Ft/m<sup>2</sup>. Színhatárképzés felára nettó 500.- Ft/m. Ez esetben festéket Vevő biztosítja a megadott határidőre.

### **Mennyezet:**

A vasbeton födémen kozmetikázás és glettelés után diszperziós festés készül fehér színben. Az előszobában álmennyezet készül, 1 rtg, 12,5 mm vtg. normál gipszkartonlemezzel.

### **Burkolatok:**

#### **Hidegburkolat:**

A hidegburkolatot a szerződéskötéskor megadott határidőre ki kell választani, amennyiben Vevő részéről a megadott határidőig nem kapunk írásbeli visszajelzést a kiválasztott burkolatról, ez esetben a Kivitelező által kiválasztott burkolat kerül beépítésre, hálós mintával.

Hidegburkolat készül a vizes helyiségekben, illetve az erkélyen, ahol alumínium cseppentőszegély kerül elhelyezésre.

Burkolat: bruttó (27% Áfa) 3500.- Ft-ig választható kerámia, 15x15-30x30 cm-es lapméretig, hálóban rakva, 2-8 mm fuga szélességgel, saját anyagából vágott 10 cm magas lábazattal, fehér vagy szürke műanyag élvédővel. A fürdőszobában a burkolási magasság kádnál és zuhanyzónál 210 cm magasságig, egyéb helyeken 120 cm magasságig számolva. A földszinti mellékhelyiségben 120 cm magasságig tervezett a burkolat.

Eltérő lapméret, díszítőelemek illetve eltérő rakási minta esetén felár (középdekor, bordűr, diagonál, nagyméretű lapok lerakása, egyedi burkolás, design fuga, stb.). A csempék, járólapok, és egyéb

burkolatok esetén sem méretpontosságra, sem kopásállóságra és egyéb paraméterekre nem fogadunk el kifogást.

#### Erkély:

A Kivitelező által kiválasztott, a homlokzattal harmonizáló hidegburkolat kerül lerakásra, mely nem módosítható.

#### Melegburkolat:

A melegburkolatot a szerződéskötéskor megadott határidőre ki kell választani, amennyiben Vevő részéről a megadott határidőig nem kapunk írásbeli visszajelzést a kiválasztott burkolatról, ez esetben Kivitelező által vásárolt laminált padlóburkolat kerül lerakásra úsztatva, alátétfóliával és szegélyléccel együtt.

Melegburkolat készül az előszobában, konyhában, nappali-étkezőben, emeleti közlekedőkben és a szobákban. Laminált parketta burkolat bruttó (27% Áfa) 3500.- Ft-ig választható úsztatott kivitelben, hozzátartozó alátétfóliával és szegélyléccel. Egy légtéren belüli burkolatváltásnál opcionálisan alu. burkolatváltó profil kerülhet beépítésre.

#### Lépcső:

Helyszíni vizes lakkozású bükk, parkettaszerűen hosszoldott járólappal, fehér, mosható, festett homloklappal és festett lábazattal készül.

#### Terasz, külső burkolat:

A teraszon, épület körüli járdán, illetve gépkocsi beállón 6 cm vastag Leier Piazza burkolat készül száraztechnológiával, natúr sötét színben. A térkő esetében az esetlegesen előforduló úgynevezett mész- vagy sókivirágzás, színeltérés nem képezheti minőségi kifogás alapját.

#### **Nyílászárók:**

##### Homlokzati nyílászárók és bejárati ajtó:

Többkamrás műanyag profil, 3rtg üvegezéssel, kívül antracit fóliával, belső oldalán fehér színben; kívül mészkő, belül pedig fehér műanyag párkánnyal. A nyílászárók felett az áthidalóknál külsőtökös redőny opcionálisan kialakítható. Az árnyékolók kiválasztása, beszerzése, illetve költsége az új tulajdonos feladata (az elektromos kiállásokat előkészítjük távirányítóval való működtetéshez). Bejárati ajtó nem módosítható.

A terasz és erkélyajtók nyíló kivitelben készülnek, magas küszöb kialakítással. Felár ellenében bukó-toló, illetve emelő-toló kivitelben kérhető. A látványterven ábrázolt francia erkélyek helyett vízszintesen osztott, nulla parapetes ablakok készülnek (alul fix, felül bukó-nyíló osztással).

##### Belső nyílászárók:

Papírrács szerkezetű, CPL felületű ajtólapok, teli kivitelben.

#### **Homlokzati anyagok:**

Az épület külső falai jellemzően tört fehér színű vakolt felületek, a homlokzati terven szereplő részekben mészkő- és fahatású gresbetétekkel vagy díszítő festéssel ellátottak.

### **Korlátok:**

A belső lépcsőkoriát: rozsdamentes acélrúddal (42,4x2 mm), acél fal tartóval, külső oldalon szerelve, 3 különálló, egyenes részből. Az erkélyen talpra szerelt rozsdamentes csőoszlopok kerülnek elhelyezésre, 4.4.2 mm vtg. víztiszta üvegezéssel.

### **Kerítés, kukatároló és terep:**

A szomszédos villaépület felőli kerítés mázolt, zártszelvény oszlopokból készül, 150 cm magas drótfonattal. Az utcafronti kerítés esetében zsalukő lábazat és pillérek készülnek, natúr kivitelben, festés nélkül, acélszerkezetű betétekkel.

A kapu és személyi bejárat mázolt, acélszerkezetű (zártszelvény), függőleges pálcázással, szürke színben. A postaláda és a kaputelefon kerítésre szerelt kivitelű. A gépkocsi behajtónál elektromos nyitású tolókapu készül motoros kivitelben, két darab távirányítóval.

A személyi bejáró kapuja mágneszárral ellátott.

### **Kert:**

A vételár durva tereprendezést tartalmaz. Öntözőrendszer, illetve előkészítése nem szerepel az árban, valamint a termőföld terítése sem része a kivitelezésnek. Egyéb növények, cserjék, bokrok, virágok telepítése új tulajdonos feladata. A telken lévő nagyméretű fák, illetve cserjék, bokrok csak hatósági engedéllyel vághatók ki.

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

- beépített bútorok, bútorasztalos munkák
- konyhabútor
- klíma
- beépített gépek
- belsőépítészeti egyedi kialakítások
- karnisok
- pipere tartozékok
- redőnyök, zsaluziák, szúnyogháló
- árnyékolók
- lámpák és azok felszerelése
- 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, külső terep csak tájékoztató jellegűek, illusztrációk

## **4. Gépészet:**

### **Hidegvíz hálózat:**

A kertben egy darab kerti csap kerül kiépítésre. Kerti vízmérő telepítése Vevő feladata.

### **Használati melegvíz hálózat:**

A házban belül - a WC-ék, mosó- és mosogatógép kivételével - minden berendezési tárgyhoz kiépül a használati melegvíz vezeték. A használati melegvíz előállítására lakásonként történik, levegős hőszivattyúval. A lakások vízmérői a vízóraaknában kerülnek elhelyezésre a 3-as lakás telekrészén. A 3-as lakás mindenkori tulajdonosának biztosítani kell a többi lakó számára a mindenkori bejutást a vízóraaknához.

### **Szennyvízhálózat:**

A telken van szennyvíz bekötési lehetőség, így az épületben keletkező szennyvizet a közcsatornába vezetjük, csatlakozva a meglévő szennyvízvezetékhez. Minden vizes berendezési tárgy büzelzáró szifon közbeiktatásával csatlakozik a csatornahálózatra tokos gumigyűrűs toldásokkal. Az emeleti fürdőben kerül kialakításra a mosógép víz- és szennyvíz oldali bekötése szabványos szifon csatlakoztatásával. Szárítógépnek külön kivezetés nem készül, áramcsatlakozási lehetőséget biztosítunk.

### **Szaniterek:**

A tervezett berendezési tárgyak a hazai kereskedelemben kapható szaniterekből lettek meghatározva. A gépészeti alapszerelés kiállításaihoz az alábbiakban felsorolt termékeket vettük alapul:

**Wc:** A fürdőben Geberit Duofix Basic tartály kerül elhelyezésre Alföldi Saval 2.0 mélyöblítésű, fali wc-vel, Delta 20 alpinfehér nyomógombbal.

**Mosdók:** Falra szerelt kivitelűek. Az emeleti fürdőhelyiségben Geberit Smyle Square 90x48 cm méretű mosdó kerül elhelyezésre, a földszinti wc-ben Roca Meridian 60x46 cm méretű mosdó. Amennyiben szekrényes mosdó kerül kiválasztásra, a bútor összerakását külön díjazás ellenében tudjuk vállalni. A konyhai mosogatót a vételár nem tartalmazza.

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

**Zuhany:** Sanipro íves OBR2 íves zuhanykabin (80x80x185 cm), Dream M (80x80 cm) öntött műmárvány zuhanytálcával, zuhanytálca szifonnal (RZS05/90)

**Csapterlepek:** kerámiabetétes, egykaros Mofém Junior Evo típusú, krómozott kivitelű, billenőkaros csapterlepek, illetve kádtöltő zuhanyszettel

**Törülközőszárítós radiátor:** fszt: Concept 600x1200 mm, egyenes, fehér színben  
emelet: Concept 750x1400mm, egyenes, fehér színben

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

Amennyiben Vevő olyan mosdót választ, mely csak a hozzátartozó alsószekrényvel helyezhető el, úgy a bútor összerakása óradíjas elszámolás alapján történik nettó 8.000.-Ft/fő/óra munkadíjjal



számolva. Ez érvényes egyéb fürdőszoba bútorok össze- és felszerelésére is. Az ehhez szükséges segédanyagok, rögzítők külön elszámolás tárgyát képezik.

### **Központi fűtés:**

A hőellátás lakásonként különálló levegő-víz hőszivattyús rendszerrel történik. A fűtési rendszer éves karbantartást igényel, 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 padlófűtéssel megoldott. A fűtési rendszer rádiós Delta C2 RF két körös (szintenkénti), vezeték nélküli digitális szoba termosztáttal vezérelhető. A gépészeti berendezések és kiegészítők eltakarását a kivitelezés nem tartalmazza.

A hőszivattyús rendszerrel való hűtés opcionálisan, külön árazás ellenében kérhető (ez esetben álmennyezeti rendszerrel kialakított fűtés-hűtés lenne kiépítve, kivéve a vizes helyiségekben, ahol padlófűtés maradna).

### **Szellőzés:**

A konyhai szag- és páraelszívó kivezetése faláttöréssel történik a szabadba, kívül szellőzőráccsal, belül gipszkarton eldobozolással. A vételár a készüléket és kiegészítőit nem tartalmazza, de rácsatlakozási lehetőséget biztosítunk egy 125-ös csöccsonkkal 230 cm magasságban gipszkarton eldobozolással.

Szellőzés zárt vizes helyiségben időzítőes elszívó ventilátorral megoldott a lámpakapcsolóra kötve, mely a földszinti wc esetében a homlokzatra, az emeleti fürdő esetében pedig a tetőre vagy a homlokzatra lesz kivezetve.

## **5. Elektromos leírás**

### **Energiaellátás:**

Az épület villamos felszereltsége: villamos üzemű főző-sütő készülék, mosógép, mosogatógép, általános világítási és elektronikai hálózat, valamint épületgépészeti fogyasztók. Lakásonként külön nappali áram főmérő (1x32A) lesz kialakítva. A hőszivattyúhoz külön H-tarifás (1x32A) óra készül, amely kedvezményes díjszabású. Az épület elektromos energiaigénye normál vételezéshez készült, a mellékelt elektromos terveknek megfelelően. További fogyasztók bekötése esetén hálózat fejlesztésre lehet szükség, mely költségek a Vevőt terhelik. Az esetleges hálózatbővítésre kizárólag a hatósági bizonyítvány kézhez vétele után van lehetőség.

### **Szereléstechika:**

Mindenhol a helyiség jellegének megfelelő védettségű szerelést, szerelvényezést és elosztó berendezést tervezünk. 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 a későbbiekben megoldható, mely a Vevő feladata.

## Világítástechnika:

Legrand Niloé típusú kapcsolók és dugaljak kerülnek felszerelésre, az alábbiak szerint:

### Világítás (kapcsolók elhelyezési magassága 120 cm):

- helyiségenként 1 db mennyezeti lámpa kiállítás a hozzá tartozó kapcsolóval
- a konyhában pultvilágításnak 1 db kapcsolható dugalj
- a fürdőszobában (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 és személyi kapunál 1 db lámpa kiállítás készül

### Dugaljak (dugaljak elhelyezési magassága 30 cm):

- előszoba: 1 db dugalj
  - nappali: 1 db szerelvénycsoport TV részére\*, 2 db dugalj
  - konyha/étkező: hűtő 1 db, mosogatógép 1 db, elszívó 1 db, sütő 1 db, mikró 1 db, pult feletti általános dugalj 3 db, kerámia főzőlap csatlakozás kiépítése
  - fürdő: 1db dugalj mosógépnél, 1 db dugalj törülközőszárítós radiátornak, tükör mellett 2db dugalj
  - szobánként: 1 db szerelvénycsoport TV részére\*, 1 db dugalj
  - teraszokon, erkélyen: 1-1 db dugalj
  - emeleti közlekedő: 1db dugalj
- **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, ennek elhelyezési magassága 100 cm.**

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 2.300 Ft/kiállítás, munkadíj: nettó 7.500 Ft/kiállítás. Sorolt kiállítás esetén anyag: nettó 1.500 Ft/kiállítás, munkadíj: nettó 6.000 Ft/kiállítás.

Lámpatesteket az új tulajdonos biztosítja, felszerelésük Vevő feladata.

Amennyiben Vevő igényli a lámpák felszerelését, az előre összeszerelt lámpák esetében nettó 6.000 Ft/db áron történik, egyedi lámpák, design lámpák esetében külön megállapodás alapján; a Led szalag elhelyezése nettó 1.650 Ft/m, a trafo kiépítése nettó 4.200 Ft/db. Lámpatesteket, Led szalagokat és a hozzájuk tartozó kiegészítőket Vevő biztosítja.

## 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 kerül elhelyezésre a földszinten. Az UTP és a koax (TV) kábelek végpontjainak kialakítása Vevő feladata. A lakásokban a Vodafone Magyarország Zrt. szolgáltatásai érhetőek el.

## **Riasztó:**

A vételár a riasztó rendszer kábelezését tartalmazza, azonban a beüzemelése, a riasztóegység és kiegészítői beszerzése Vevő feladata. Kültéri mozgásérzékelő- és kamerarendszer kiépítése felár ellenében kérhető.

Riasztó rendszer kábelezése az alábbiak szerint készül:

- minden földszinti nyíló-bukó homlokzati nyílászárónál nyitásérzékelő
- bejárati ajtó mellé 1 db kezelő konzol kiállítás
- homlokzatra 1 db sziréna kiállítás
- nappali-étkezőben, hálósobákban és emelti közlekedőben 1 db mozgásérzékelő kiállítás

## **Érintésvédelem és villámvédelem:**

Az épületben védőföldelés lesz kiépítve. A használatba vételi eljáráshoz a lámpa kiállításoknál foglalat és izzó kerül felszerelésre.

A vételár nem tartalmazza a háztartási gépek beszerzését és bekötését.

## **6. 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 látványterv csak illusztráció, az épület tömegét, megjelenését szemlélteti.

### **Változtatásokkal és anyag kiválasztásokkal 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 lejártá 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 3 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. A változtatás nem érintheti az épület külső megjelenését és szerkezeti rendszerét, nem jelenthet hátrányt sem a leendő tulajdonostársak, sem harmadik személy részére. A változtatás nem érintheti az épület megvalósításának ütemtervét, és az azzal kapcsolatos szerződéseket, megállapodásokat és jogokat.

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 és a véghatáridőt nem veszélyezteti.

### **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 (15x15-30x30 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.

### **Megjegyzés**

Az épületszerkezet az építést követő néhány évben konszolidálódik, ezért a falakon esetleg hajszálrepedések alakulhatnak ki. A jótállási időszakban a hajszálrepedéseket a Vevő saját költségén javíttatja.

A garancia kizárólag a birtokba adáskor megvalósult festésre vonatkozik. Beruházó felhívja a figyelmet arra, hogy a lakás átadása után, független kivitelezővel elvégzett átalakítás a garancia elvesztését jelenti az érintett területeken. A birtokba adást követő első év folyamán a lakás, páramentesedésük érdekében, folyamatos szellőztetést igényelnek. Ennek hiányában a falak bepenészedhetnek, amelyek javítása nem képezik a garancia tárgyát. Az ablakon, falakon megjelenő vízpára a szellőztetés szükségességének a jele.

Lehetőség van a kiviteli munkák egy részének elhagyására, a műszaki tartalom csökkentésére (hidegburkolat, parketta, beltéri ajtók részleges elhagyása stb.), ennek feltételeiről és a lehetőségekről vásárlás előtt egyeztetés szükséges. Felhívjuk ügyfeleink figyelmét, hogy ha CSOK-ot szeretne igényelni, nem csökkentheti a lakás műszaki tartalmát, mert a jogszabályok szerint a CSOK csak az ingatlan 100%-os készültsége esetén folyósítható.

Vevő tudomásul veszi, hogy a saját maga által beszerzett és a Kivitelező rendelkezésére beépítés céljára átadott anyagok felhasználását és/vagy beépítését Kivitelező megtagadhatja. Ilyen típusú anyagokra a Kivitelező garanciavállalása sem terjed ki.

Az épület homlokzatának és közös részeinek kialakítása teljes mértékben a Beruházó által elképzelt és az Építési hatósággal előzetesen egyeztetett terv szerint kerül kialakításra, erre változtatási kérelmet nem tudunk elfogadni. Közös résznek számítanak ebből a szempontból a lakások külső nyílászárói, a bejárati ajtók, a teraszburkolatok, az erkélykorlátok, kapuk, kukatárolók.

A helyszínt előre egyeztetett időpontban lehet megtekinteni, amennyiben azt az építkezésen zajló munkafolyamatok lehetővé teszik. Vevő tudomásul veszi, hogy az építkezés fokozottan veszélyes munkaterület, és mint ilyen, az ottani tartózkodás, illetve mozgás kizárólag az Eladó képviselője, illetve megbízottja jelenlétében, kizárólag előre egyeztetett időpontban lehetséges. Vevő tudomásul veszi továbbá, hogy az említett körülmény befolyásolhatja a vevői konzultációk időpontját, időtartamát és módját.

Amennyiben Vevő saját hatáskörében kíván elvégeztetni bizonyos munkafázisokat, úgy köteles az Eladó által meghatározott határidőket és feltételeket betartania. A határidők és feltételek be nem tartása esetén Eladó jogosult az eredeti tervek, illetve műszaki leírás szerint folytatni a kivitelezést. A Vevő által a kivitelezés ideje alatt az építési munkaterületre szállított/küldött bútorokat, belső árnyékolókat (függöny, relaxa), karnisokat, piperetárgyakat, stb. nem áll módunkban átvenni és a helyszínen tárolni, az ebből keletkezett hulladék csomagolóanyagokat, kartonokat elszállítani. Ezek kiszállítására a birtokbaadást követően van lehetőség, a keletkező hulladék elszállítása Vevő feladata.

Vevő köteles a kopó, mozgó alkatrészeket tartalmazó berendezéseket és egyéb gépészeti-elektromos berendezéseket félévente szemrevételezéssel és évente szakember bevonásával rendszeresen ellenőrizni és karbantartani. A rendszeres karbantartás elmulasztásából származó meghibásodások vagy a meghibásodásokra visszavezethető egyéb károk költsége minden esetben Vevőt terheli.

Minden esetben az értékesítő kolléga által adott tájékoztatás (általános és műszaki paraméterek) az irányadó, máshonnan kapott információk nem vehetők figyelembe.

A jelen műszaki tartalom változtatásának jogát a szerződés aláírásáig fenntartjuk.

#### **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, 2021.01.08.**

## KÖTELEZŐ ÉRVÉNYŰ ELEMEK

### A szabályozás alapelemei:

	Szabályozási vonal
	Szabályozási elemekre vonatkozó méretek
	Építési övezet, övezet határa
	Építési övezet, övezet jele

### A szabályozás másodlagos elemei:

	Javasolt, feltételhez kötött szabályozási vonal
	Megszüntető jel
	Építési hely
	Az építési hely kizárólag terepszint szerinti beépíthető részre, A=aluljáró, G=200m-gépjárműtároló-ferőhely maximuma
	Az építési hely kizárólag közúti övezetvény fölött beépíthető részre, PL=200m-parkolóterület-ferőhely maximuma, F=felüljáró
	P+R parkoló számára felhasználható terület az előírt minimum mértékkel, a ferőhelyszám 20%-ának megfelelő B+R kerékpár tárolóval
	Be nem építhető terület
	Építési vonal
	Meghatározott előírásokkal szabályozott építési vonal
	Bontandó, közterületen lévő építmény
	Kötelező árkádostás
	Gyalogút (KG-Kgy)
	Gyalogos kapcsolat
	Fővárosi jelentőségű közutak (KÖu-1, KÖu-2, KÖu-3, KÖu-4)
	Kerületi jelentőségű közutak (Kk-Kk)
	Meglévő/tervezett kerékpáros infrastruktúra
	Meglévő/tervezett vasútvonal

	Közüterületi fásítás - Megtartandó fasor
	Közüterületi faültetés - Teleplendő fasor
	Megtartandó, szerkezeti jelentőségű fasor
	Tervezett, szerkezeti jelentőségű fasor
	Értékes, megtartandó fa
	Megtartandó facsoport, növényállomány
	Kiábrakítandó védőszőlő
	Közüterületi zöldfelületi rész
	Telek zöldfelületként fenntartandó része
	Alábányászott terület (Magyar Bányászati és Földtani Hivatal adatszolgáltatása)
	Karsos terület (Magyar Geológiai Szolgálat, Magyar Állami Földtani Intézet adatszolgáltatása)
	Csuszavészélyes terület (PMKH Műszaki Engedélyezési és Fogyasztóvédelmi Főosztály Bányászati Osztály adatszolgáltatása)
	Egyéb szöveges szabályozási elem
	Kiemelt zöldfelületi zóna
	TSZT szerinti zöldterületek (Zkp/Kp, Zkp/Kk)
	Kerületi jelentőségű zöldterületek és fásított közterek (Kk-Zkp, Kk-Zkk és Kk-Fk)
	Folyóvizek medre és partja (M)
	Változtatási korlátozással érintett terület
	Vakozásinhibitorral szennyezéssel érintett ingatlan
	Védelemre érdemes értékes természeti terület
	Kialtó út menti terület
	DÉSZ / DKÉSZ területi határa

## MÁS JOGSZABÁLY ÁLTAL ELRENDELTE ELEMEK

### I. Országos jogszabályban szereplő elem

	Műemléki jelentőségű terület határa (ideiglenes)
	Műemléki környezet határa
	Műemlék telke
	Rendelettel, határozattal védett régészeti lelőhely határa
	Országos jelentőségű védett természeti terület határa
	Országos ökológiai hálózat - magterület határa
	Országos ökológiai hálózat - pufferterület határa
	NATURA 2000 terület határa
	Hidrogeológiai II. védőterület
	Belső védőterület
	Vasúti védőtávolság határa (253/1997 (XII.20.) Korm. rendelet)
	Közúti védőtávolság határa (1988. évi I. törvény)
	Nagyteljesítményű elektromos hálózat biztonsági övezete
	Gáz- és termékvizek biztonsági övezete
	Országos vízminőség-védelmi övezet - NyíR karsos terület
	Országos erdőállomány adatbázis szerinti erdőterület

### II. Fővárosi rendeletben szereplő elem

	Árvízvédelmi védvonal (fővédvonal, lokalizációs gát)
	Megességi korlátozás
	Fővárosi helyi védettségű építmény telke
	Fővárosi helyi védettségű épületegyüttes
	Fővárosi jelentőségű védett természeti terület határa

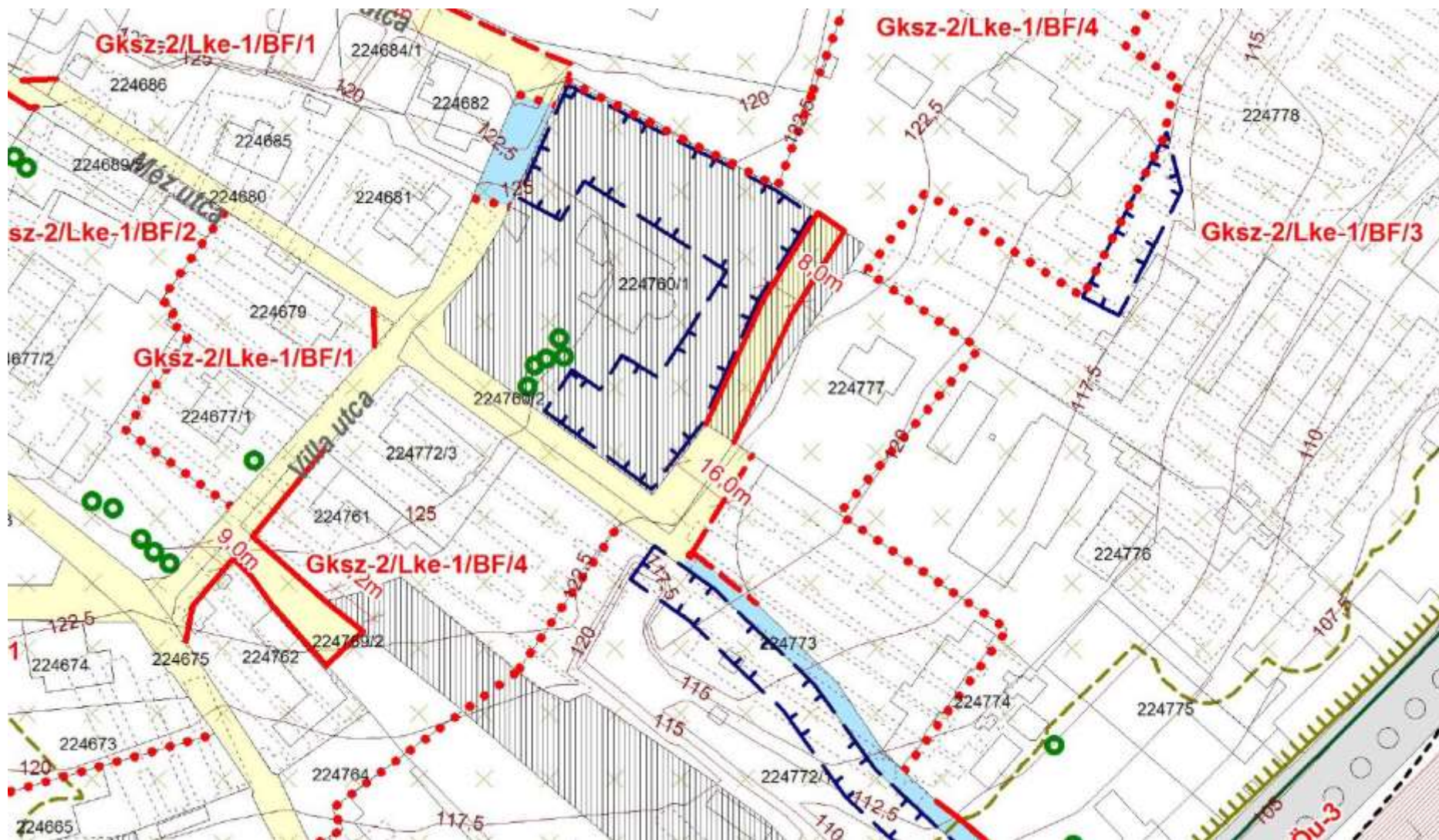
## TÁJÉKOZTATÓ ELEMEK

	Javasolt telekhatár
	Javasolt megszüntető jel
	Közművezeték számára szolgalmi jog biztosítandó
	Szénhidrogén vezeték tengelye
	Országos műemléki védelemre felterjesztett épület telke
	Fővárosi védelemre felterjesztett épület telke
	Tombok közötti, közterület feletti beépítési alternatívák lehetőség, felső csökkentett öszelvénytel (szelvénye és helye változatható)
	Építészeti keretpálya vonala
	Zajjnyelkő létesítmény
	Veszélyes üzem (küszöbérték alatt/alsófélső küszöbérték), és veszélyességi zónák (belső/középső/külső) (Fővárosi Katasztrófavédelmi Főigazgatóság)
	Ferőtöltött terület
	Hulladékkezelési terület
	Rekultivációs határozattal érintett terület
	Beépített, beépítésre szánt területet is magában foglaló mélyfekvésű terület

### Alaptérképi elemek

	Budapest közigazgatási határa
	Kerületi határ
	Telekhatár
	Helyrajzi szám
	Földhivatali alaptérképen szereplő épület
	Földhivatali alaptérképen nem szereplő, be nem mért épület
	Felmért váltó pince
	Szintvonal

## Budafok – Tétény szabályozási terv – Jelmagyarázat



Budafok – Tétény szabályozási terv -SZ08 szelvény