



Százados 24. - 30 lakásos társasház

Műszaki tartalom

A változtatások jogát egyenértékű anyagokra és műszaki megoldások alkalmazására fenntartjuk! A műszaki tartalomhoz tartozik a beépített anyagok listája, ahol az anyag és díjak szerepelnek egységárakra lebontva.

Elhelyezkedés:

Budapest, VIII. kerület Százados negyed.

Budapest, VIII. ker. Százados út 24.

Az épület zárt sorúan csatlakozik a szomszéd épületekhez.

Az épületben 30 lakás és egy üzlet kap helyet, melyhez tartozik 32 db parkolóhely. A parkolóhelyek a pincei és földszinti szinteken találhatóak. Pince szinten 21 db, melyből 7 db elektromos töltésre alkalmas kiépítéssel (kivitelezést nem tartalmaz, csak az elektromos töltőig való alapvezetékelést. Az elektromos töltőt nem tartalmazza.). Ezek közül egy db mozgássérült parkoló kialakítása tervezett. A földszinten pedig 11 db parkolóhely kerül kialakításra, melyből 4 db elektromos töltésre alkalmas kiépítéssel (kivitelezést nem tartalmaz, csak az elektromos töltőig való alapvezetékelést. Az elektromos töltőt nem tartalmazza.)

Alapozás

- Méretezett vasbeton lemezalap. Az épület alapozása monolit vízzáró vasbeton lemez. Az alapozási sík alá nyúló, lift- és zsomp süllyesztékek szintén monolit Leier vízzáró vasbeton kialakítás.

Vízszigetelés

- Talajnedvesség ellen tömegszigetelés: a talajszint alatti vasbeton szerkezetek vízzáró Leier betonból készülnek, az illesztések vízzáró duzzadó szalaggal készülnek
- vizes helyiségekben és teraszokon kent szigetelés, hajlaterősítővel



- nyitott teraszoknál: rétegrend képzés (tervezői rétegrend kimutatás szerint)
- Talajszint alatti épületszerkezetek vízszigeteléséről 30 cm vastagságban készített vízzáró beton gondoskodik. A lábazatok szigeteléseit 30 cm magasságig felvezetett bitumenes lemezszigetelés képzí.

Falszerkezetek

- külső teherhordó falak: LEIER vasbeton szerkezet, monolit és előregyártott pillérekkel
- lakásválasztó fal: LEIER vasbeton szerkezet
- válaszfalak: Ytong pórusbeton falszerkezet
- előtétfalak: Ytong illetve gipszkarton lap (lakásonként, helyiségenként változik)

Tetőhéjalás

- korcolt fémlemez fedés, illetve zöldtetős rétegrend

Födémszerkezetek, áthidalók

- LEIER vasbeton szerkezet
- helyenként monolit vasbeton födém
- Porotherm nyílásáthidalók
- monolit vasbeton áthidalók és gerendák

Lépcsőszerkezetek

- LEIER vasbeton szerkezet lépcsők, beépített hang- és rezgéscsillapító elemekkel

Padlók

- Rétegrend képzés: tervezői rétegrend kimutatás szerint
- Vizes helyiségekben, előszobákban, gardrób helyiségben és konyhai részen hidegburkolat,
- Szobákban nappaliban, étkezőben, gardrób szobában laminált padló, melegburkolat
- Hálófülkében és étkező-konyhában laminált parketta található
- Az anyagárakat a részletes műszaki részletezőben lehet megtalálni



Hőszigetelés

- homlokzatra 20 cm vastag EPS, illetve tűzvédelmi követelményeknek eleget téve helyenként 20 cm vastag kőzetgyapot szigetelés kerül beépítésre
- zárófödemen ásványi szálas hőszigetelő lemez

Nyílászárók:

- kívül szürke (RAL7001 faerezetes), belül fehér (RAL9016) színű, fokozott légzárású műanyag nyílászárók, lakásoknál 3 rtg. üvegezéssel, erkélyekre nyíló-bukó kivitelben
- Az alábbi konszignációs jelű kültéri nyílászárók elektromos redőnnel felszereltek: K07-K19, K21-K25). Szúnyogháló felár ellenében rendelhető.
- Az alábbi konszignáció jelű kültéri nyílászárók Aereco fehér légbevezető gyári előkészítéssel rendelkeznek: K01a-K01b, K12-K13, K15-K16. További nyílászárók esetében felár ellenében kérhető a gyári kiépítés.
- Földszinti parkoló és pincei parkoló garázkapu (RAL9006): szekcionált, automata garázkapu, motorral. Lakásonként maximum 2 db távirányító igényelhető felár ellenében.
- Kert felőli kapu (nem nyitható teljes nyílásszélességben, egyedi.) személyi kijárával.
- beltéri ajtók: dekorfóliás átfogó tokos teli ajtók, alapszínekben, kilincs nettó 3.000 Ft összegig. Tele. A line 5 intarzia csíkozás. BB zár, Thema Pro Inox körroz, BB kilincs. Fürdőszoba, WC beltéri ajtók esetében a WC zár nettó 6. 760 Ft összegig. A megjelölt összegek fölötti termékek különbözetét vevő külön köteles fizetni.
- kültéri lakás bejárati ajtó: egyszárnyú beltéri bejárati tűzgátló acélelem, - blokktokos kivitel, több ponton záródó két db felszerelt zárral, 3db saját kulccsal, -), kiemelés gátló túske, optikai kitekintő Thermo ODS tok, tűzgátlási osztály: EI2-30, biztonsági osztály: RC3, hanggátlási osztály: Rw 45dB, Hőkibocsátás: 1,2 W/m²K



- beltéri lakás bejárati ajtó: egyszárnyú beltéri bejárati tűzgátló acélelem, - acéltokos kivitel, több ponton záródó két db felszerelt zárral, 3db saját kulccsal, -), kiemelés gátló túske, optikai kitekintő. Tűzgátlási osztály: EI2-30, biztonsági osztály: RC3, hanggátlási osztály: Rw 45dB, Hőkibocsátás: 1,4 W/m²K
- társasházi főbejárati ajtó: Főbejárat homlokzati nyílászáró hőhídmentes alumínium profil felhasználásával készül. Ragasztott biztonsági üvegezéssel készült kétszárnyú alumínium ajtó, pánikzáras elektromos kivitelben.

Ablakkönyöklők

- külső: alum (RAL 7001)
- belül: műanyag (fehér)

Teraszkorlátok

- korlátok, vízszintes pálcás osztással.

Felületképzések

- festés: beltéri falfesték fehér színben, 2x glettelés, 2x festés
- burkolás:
 - hidegburkolatok a listaárig a vételárban, vizes helyiségek falán ajtómagasságig, konyhabútor fölött 70cm széles sávban, partner burkolat stúdió kínálatából oldalfalon 45x45, 30x60 vagy 60x60cm lapméret, 6-8mm lapvastagságig, minimum 2mm-es fugával. Padlón 60x60-s lapméret. Feláras opciók (diagonál rakás mozaikcsempé, stb. vékony (10cm alatt) dekorcsík)
 - burkolatváltók matt ezüst színben
 - melegburkolatok listaárig a vételárban, rendszerazonos szegélyléccel
 - az épület lapburkolatos közös területein csúszásgátló kerámia padlóburkolat készül, a műszaki leírás szerint (építész)
 - garázs: műgyanta burkolat
- homlokzat: vékonyvakolat



Közös területek felületképzése

Teremgarázs

- falak: látszó vasbeton fal
- mennyezet: táblás kőzetgyapot hőszigetelés, ill. vasbeton födém
- ajtók: a tűzvédelmi előírások szerinti helyeken, az előírt tűzállósági határértékű tűzgátló acélajtók

Lépcsőházak, közlekedők:

- lépcső: Leier előregyártott vasbeton lépcső és lépcsőpihenő szerkezet járólappal és homloklappal, 10 cm-es kísérő lábazattal
- falak: glettelts falfelület, 2 rétegű fehér diszperziós falfestéssel (földszinti és pincei parkolóknak nem készül, egyéb helyiségekben egy vagy kétrétegű festés)

Egyéb, közös használatú tárolók, gépészeti helyiségek

- padló: lapburkolat
- falak: glettelts falfelületen egy vagy két rétegű fehér diszperziós falfestés;
- mennyezet: glettelts falfelületen 2 rétegű fehér diszperziós falfestés, illetve táblás kőzetgyapot hőszigetelés;
- ajtók: a tűzvédelmi előírások szerinti helyeken, megfelelő tűzállósági határértékű acél ajtók.

Privát tárolók:

- padló: csempe
- falak: látszóbeton vagy téglafalazat, egy rétegben festve
- mennyezet: látszóbeton vagy táblás kőzetgyapot hőszigetelés
- ajtók: fehér ajtók
- a tárolók födémje alatt, és az oldalfalak mentén gépészeti vezetékek (víz, szennyvíz, szellőztetés) kerülhetnek elhelyezésre, melyek mind a belmagasság méretét, mind az oldalfalak használhatóságát korlátozhatják.

Szaniterek, fajanszok, csaptelepek:

A telepítendő vizes berendezési tárgyak hagyományos kialakításúak. A WC berendezések konzolos, hátsó kiömlésű egységek, Valsir, gipszkarton fal mögé rejtett, műanyag öblítőtartállyal, sarokszeleppel, keményfedeles műanyag ülőkével. A mosógép részére



tömlővéges kifolyószelep és speciális szennyvíz csatlakozó kerül beépítésre, amelynek a szerelési magassága 60 cm. A kádak 170 cm-es akryl kivitelűek (Kád mérete lakásonként eltérhet valamint a kád előlappal, nem falazott és nem burkolt felület, HL-555 lefolyó szifonnal, termosztatikus keverő csapteleppel, flexibilis tömlős zuhanyfejjel. A zuhanyzók akryl kivitelűek, HL-570 lefolyó szifonnal, termosztatikus keverő csapteleppel, flexibilis tömlős zuhanyfejjel. A mosogató szerelvényei alkalmasak mosogatógép csatlakoztatására (kombinált sarokszelep, gyorsűrítő). A szaniter berendezések Roca fajansz termékek (vagy ezzel műszakilag egyenértékű). A csaptelepek jó minőségű Grohe gyártmányok (vagy ezzel műszakilag egyenértékű)

Lift

- Hangszigetelt vasbeton aknában 1 db, 630kg - 8 személy teherbírású lift
- mikroprocesszoros szimplex le gyűjtő vezérlés
- szellőző ventilátorral, tükörrel

Kert kialakítása

- termőföld
- füvesítve

Fűtés, épületgépészet, szellőzés

- központi kialakítású, hőszivattyús padlófűtés
- lakásonként fan-coil
- fürdőszobákban padlófűtéssel és elektromos törölközőszárítóval
- ötrétegű vízvezetékcsövek, rendszerazonos idomokkal
- kemény PVC cső szennyvízvezetékek
- a fürdőkben padlóösszefolyó nem készül
- gépészeti vezetékek: a teremgarázs födém alatt gépészeti vezetékek (víz, szennyvíz, szellőztetés) kerülnek elhelyezésre, melyek nem gátolják a beállók használhatóságát,



- az épület fűtési melegvíz ellátását és a használati melegvizet a zárófödémre telepített hőszivattyúk biztosítják. A lakások fűtési- és használati-melegvíz fogyasztását egyedi mérőkkel mérik.

Villanyszerelés, szerelvények

- lakásonként 1 x 32A , nagyobb lakásoknál 3 x 20A kapacitás
- Aling-conel termékcsalád, vagy azzal egyenértékű fehér színben, rögzített mennyiségben
- riasztórendszer alapcsövezés
- kaputelefon a lakásokból a bejárathoz
- A közös használatú helyiségekben mesterséges világítás, energiatakarékos LED fényforrásokkal kerülnek kiépítésre
- Minden lakásban csak elektromos üzemű tűzhelyek használatára van lehetőség
- Fürdőszobákban elektromos törölközőszárító elhelyezése

Elektromos autó töltés előkészítés

- A kiállás a saját mérőhelytől a gépkocsi beállóhelyig kiépített elektromos becsövezést tartalmazza egyedi töltőszerkezet nélkül.

Okosotthon rendszer

- távoli fűtésvezérlés minden lakáshoz
- okosotthon előkészítés
- redőny vezérlés

A lakásokat router nélkül szerelve, switch csak a nettó 68 m² feletti lakásokhoz jár. A routert a szolgáltató biztosítja.

Okos otthon pótmunka meghatározása: wifi kiépítés, switch és router

Világítás kapcsolása lakásonként nappali helyiségben.



Változtatási lehetőségek:

Pótmunka:

- felár ellenében rendelhető munkák, alapáras termékek helyett más alapanyagok, mint pl.: burkolatok, szaniterek, elektromos és gépész szerelvények, riasztó berendezés, wifi kiépítés, kamera kiépítés stb. Az árak megtalálhatóak a beépítendő anyagok listában, mely műszaki leírás része. A lakásokban más szerelvények, mint pl. mosdócsaptelep, mosdó vagy elektromos szerelvények, vagy mint pl. dugalj, kapcsoló is választható felár ellenében. **A kiválasztott más típusú anyagok beszerelését/felszerelését kizárólag a beruházó kivitelezője végezheti el.** Amennyiben a szerződött fél a műszaki tartalomban megjelölt anyagok helyett mást kíván felszereltetni a beruházó kivitelezőjével, **úgy az anyagot, annak helyszínre szállítását a szerződött félnek, azaz a vevőnek kell lebonyolítania** ezt előre egyeztetve a beruházóval. A vevő által biztosított anyagok beszerelési díját minden esetben külön egyeztetni kell a beruházóval. (Pl. 170*75 -s egyenes akrilkád helyett csepp alakú előlapos kád beépítése felárat jelent, vagy pl. szabadon álló kád beépítése, lefolyócsatlakozók átépítése szintén felárat jelent beépítés és segédanyag tekintetében.). A vevő által hozott anyagok beépítéséig az anyagot a vevő köteles őrizni és csak beépítéskor kell a beépítés helyszínére szállítani. A kivitelezési munkálatokat a vevő által biztosított anyag szállítása nem akadályoztathatja.

Feláras opciók

(vásárlóval írásban egyeztetve, egyedi árajánlat jóváhagyását követően)

- árnyékoló rendszer és szúnyogháló kiépítése
- riasztó berendezések
- Smart Home rendszer kialakítása

A Vevőknek tehát térítés ellenében lehetőségük van a lakás kialakítását (kivéve az osztatlan közös területeket, illetve más tulajdonrészeket) érintő változtatásra, amennyiben az LEIER előregyártott fal elemet nem érint (ezekben a falakban szerelvény kiállítás nem módosítható).

Az Eladó döntésétől függően, amely:



- Nem érintheti az épület külső szerkezetét, megjelenését (nyílás méretek stb.)
- Nem jelent minőségi visszalépést sem a közös, sem az önálló tulajdoni illetőségek műszaki paraméterei és megjelenése szempontjából.
- Nem jelent hátrányt sem a leendő tulajdonostársnak, sem harmadik személy részére.
- Nem érintik a projekt megvalósításának időütemtervét, és az azzal kapcsolatos szerződéseket, megállapodásokat és jogokat.
- Bármely változtatás végrehajtása csak Eladó hozzájárulásával, az eladó által meghatározott határidőig és a többletköltség befizetése után történhet (írásos megrendelés után). A munkálatok az előre befizetett összeg jóváírásakor történik.

Változtatási lehetőségek:

- Választás megadott mintakollekcióból, az alapkiviteli termékekből, ill. feláras kollekcióból.
- Külön rendelhető tételek (szúnyogháló, stb.)
- Erős- és gyengeáramú kiállások helye (kivéve LEIER panelekben) darabszáma
- Vívezeték- és csatornakiállások helye (mosdó, mosogató, mosógép, kád, kád cseréje zuhanyra, illetve fordítva. Kivéve LEIER panelekben)

Amennyiben a módosításhoz szükséges, az újabb szakági tervek (építészet, gépészet, elektromosság), ennek díja mérnöknaponként szakáganként 80.000 forint + 27 % ÁFA/mérnöknap, mely a Vevőt terheli.

Vevő kérésére a lakás műszaki tartalma és az alaprajzok, az előírások betartásával módosíthatóak, amennyiben azon LEIER falat nem érintenek. Általánosságban ezen falak a lakások közötti elválasztó falak. Minden változtatás pótmunkának minősül, mely a műszaki átadás határidejét módosíthatja. A pótmunka ajánlat és megrendelés után a pótmunka megkezdése előtt előre fizetendő átutalással. A pótmunka számla melléklete az elfogadott ajánlat és megrendelő.

Egyéb:

- A homlokzati színek a látványtervtől kis mértékben eltérhetnek.



- A kertben csak füvesített terület lesz. (belső udvar)
- Lakásokhoz árnyékoló, pergola nem tartozik.
- Belső udvar külső közlekedő része gyeprács, kerti tipegő vagy műfű burkolatok valamelyikével ellátott.
- Az alaprajzon lévő berendezések, bútorok elrendezése csak tájékoztató jellegű
- a zuhanyzóknak szabvány zuhanytálca kialakítású lesz. (80*80 vagy 90*90-es)

Budapest, 2025.09.01.

A változtatások jogát egyenértékű anyagokra és műszaki megoldások alkalmazására fenntartjuk!