

A Budapest, XX. kerület, Kossuth Lajos u. 84. szám alatt épülő lakások műszaki leírása és további általános tudnivalók

I.1. Elhelyezkedés:

A lakóépület területe Budapest átmeneti zónájában, a XX. kerület, Pesterzsébet „Erzsébetfalva” városrészében helyezkedik el. Az érintett telek, a Kossuth Lajos u. 84. szám alatt található a 172514/3 hrsz. alatt, mely vegyes jellegű, itt jellemzően társasházak, intézmény, kereskedelmi egységek (pl. Tátra téri piac) helyezkednek el. A tervezési területet minden irányból kertvárosias lakóterület határolja.

I.2. Megközelíthetőség, közösségi és egyéb közlekedés:

A terület északi határát alkotó Kossuth Lajos utca kelet–nyugat irányú közúti, valamint közösségi közlekedési kapcsolatot biztosít a kerület többi részével, valamint a szomszédos kerületekkel. A közösségi közlekedést busz biztosítja, melynek megállója a Kossuth Lajos u. 84. szám közvetlen közelében található. A tervezési területet keleti oldalról határoló Jókai Mór utcán közlekedő villamos viszonylatok a Határ út metróállomásra, a Mester utca/Ferenc körút állomásra, valamint a Jászai Mari térre közlekednek, ezzel kiváló kapcsolatot teremtve a kerületrész, a XIX., IX. kerület, valamint a Belváros között. A területtől nyugatra található Pesterzsébet kiemelt jelentőségű helyi központja. A területről a központ gyalogosan kb. 10 perc sétára, közösségi közlekedéssel kb. 5 perces utazással, míg személygépjárművel kb. 3 perces utazással érhető el.

Az 51-es villamos a Mester utca (Ferenc körút) és Erzsébetfalva viszonylatban közlekedik, Pesterzsébetet a Török Flóris utca – Nagysándor József utca – Jókai Mór utca útvonalon tárja fel. A Nagykörút és a Kossuth Lajos utca megállóhely között az eljutási idő a belváros felől 29 perc, a belváros felé 23 perc. A 2B villamos a Jászai Mari tér és Pesterzsébet, Pacsirtatelep között biztosít eljutási lehetőséget, közvetlen kapcsolatot biztosítva Pesterzsébet és a Belváros között. A Határ úti metróállomás felé az 52-es villamos biztosít kapcsolatot. A hurokjáratként közlekedő villamossal az utazási idő a metróállomás felé 11 perc, míg a villamos ellenirányban nem érinti a Kossuth Lajos utcai megállót. A Kossuth Lajos utcán közlekedő autóbuszjáratok közül a 66-os vonalcsoporthoz a Határ út metróállomás és Soroksár, BILK viszonylatban közlekedik, míg a 224 és 224E autóbuszok a Szentlőrinci úti lakótelep és a Boráros tér között közlekednek. A 148-as autóbusz Csepel, Soroksári rév és Kőbánya–Kispest metróállomás kapcsolatát biztosítja.

A tervezési terület térségében található magasabb rendű közúthálózati elemek mentén az M5 autópálya bevezető szakasza felől a Jókai Mór utcáig került kijelölésre irányhelyes kerékpársáv. A tervezési területet közvetlenül határoló kisforgalmú kiszolgálóutak biztonságosan kerékpározhatók.

II.1. Funkció leírás:

A beruházás során a társasházi épület magassföldszintje, valamint első emelete jelenlegi rendeltetésének (üzlethelyiség, amelyet egyébként back-office irodaként használtak) módosítása eredményeként összesen 26 db, önálló albetéttel rendelkező, a földhivatali nyilvántartás szerinti lakás funkciójú önálló rendeltetési egység jön létre. A beruházás során, az épületben kizárólag belső átalakítások tervezettek. A lakószintek homlokzatán hőszigetelés található, azonban a magassföldszint és az első emelet jelenleg még nincs hőszigetelve, az átalakítás során a lépcsőház, illetve a homlokzat felújítása is tervezett, mely során az épület alsó szintjei is hőszigetelést kapnak.

A terület keleti részén található cca. 300nm területű süllyesztett tér, valamint a társasház bejáratánál található térburkolat felújításra kerül, mely során elsődleges cél több zöldfelület kialakítása növelve a tér komfortérzetének minőségét.

A legalsó szinten jelenleg a Lakástulajdonosok számára kialakított tárolók, valamint üzlet funkció található. Az ingatlan felső két szintjén jelenleg 10-10 lakás helyezkedik el, valamint a lépcsőház és a lakásokhoz vezető folyosók található. Az épület mellett elhelyezkedő, a nap minden órájában ingyenesen használható közterületi parkolók biztosítják a Lakástulajdonosok gépjárműi parkolásának lehetőségét.

III. A társasházi épület és annak tartószerkezete

III.1. Alapozás és teherhordó szerkezetek:

A beruházás során a meglévő épület statikáját érintő beavatkozás nem történik. A meglévő alapozás hagyományos vasbeton sávalap. A függőleges teherhordást vasbeton pillérek, míg a vízszintest monolit vasbeton födémek biztosítják.

A homlokzati vázkitöltő főfalak 30 cm vastag, égetett agyag kerámia falazóelemekből állnak. Az egyes lakásokat elválasztó falazat 30 cm vastag pórusbeton falazóelemek alkotják, a hő- és hangszigetelési követelményeknek megfelelően kialakítva. A lakásokon belüli válaszfal 12,5 cm vastag, jól hangszigetelt gipszkarton falazat, oldalanként 2 réteg gipszkartonnal és közte ásványi szálas hőszigeteléssel kitöltve. Az épületet lapostető határolja, a meglévő-megmaradó 2 rétegű bitumenes vízszigetelés biztosítja a beázás elleni védelmet.

III.2. Homlokzat:

A homlokzat azon részére, amely még nem hőszigetelt (a lenti 2 épületszint) újonnan EPS (lábazati részeken XPS) hőszigetelés kerül, a hőtechnikai követelményeknek megfelelő és a meglévő hőszigeteléshez illeszkedő vastagságban, melyre

felületképzésként a Főépítési Iroda által jóváhagyott és a meglévő homlokzati vékonyvakolathoz illeszkedő színű homlokzati vékonyvakolat készül (úgynevezett dryvit rendszer alkalmazásával).

A lakásokon belül a homlokzati tagoltsághoz igazodva fehér, vagy sötétbarna színű nyílászárók kerülnek beépítésre (a Főépítési Osztály által előírtak betartásával).

III.3. Lépcsőház és közlekedők:

A társasházi főbejáraton kulcs, proxy vagy kaputelefon kód megadása segítségével lehet bejutni. Bejutás után egyből a lépcsőházba érünk, ahonnan lefelé menet található a tárolók és gépészeti helyiségek, felfelé pedig a lakások. A lépcsőházban minden emelethez tartozik egy külön ajtó, amin csak az azon a szinten lakó tulajdonosok vagy bérlők juthatnak be – ez szintén kulcs vagy proxy használatával történik. Ezen az ajtón is áthaladva a folyosókra érkezünk mely jobb és bal oldali irányba vezet a lakásokhoz. A közlekedő folyosó falai fehér színű diszperziós festékekkel lesznek lefestve. A folyosói mennyezet szerelt, kazettás álmennyezet melyben a gépészeti és elektromos vezetékek kerülnek elrejtésre. A világítást a folyosókon elemszáles LED panelek biztosítják melyeket a falakon elhelyezett billenő kapcsolókkal lehet használni. Az épületben lift nem kerül elhelyezésre.

IV. A lakások műszaki specifikációja

IV.1. Lakás bejárat ajtó:

Acél szerkezetű, a vonatkozó hőtechnikai, hangtechnikai, tűzvédelmi, valamint MABISZ követelményeknek megfelelően minősített lakásbejárat ajtók kerülnek beépítésre. Az ajtók teli ajtólapos kialakításúak azaz nem tartalmaznak üvegezett elemeket, több ponton záródó zárszerkezet garantálja a biztonságot. A zárszerkezetet kívülről csak kulccsal, belülről kilinccsel lehet kinyitni. A lakáshoz tartozó csengők a lakásbejárat ajtók mellett kerülnek elhelyezésre.

IV.2. Ablakok és francia erkélyek:

Belső oldalon fehér színű, külső oldalon (a homlokzati tagoltsághoz igazodva) fehér vagy sötétbarna színű műanyag nyílászárók kerülnek elhelyezésre. Az ablakok és erkély ajtók tokszerkezete hőhidmentes kivitelben kerülnek beépítésre. Az üvegezést 3 rétegű, min. 6 légkamrás hőszigetelt üvegezés alkotja. Az ablakok bukó–nyíló és résszellőző funkcióval vannak ellátva. A francia erkélyek korlát elemei festett acél korlátok lesznek.

A redőny fogadószerkezete kialakításra kerülnek (redőnytok), annak beépítése opcionális (feláras).

IV.3. Belső ajtók:

A lakásokba utólag szerelhető, teli ajtólapos kialakítású, papírrács kitöltésű, dekorfóliázott beltéri ajtólapok kerülnek beépítésre, a funkcióhoz illeszkedő szerelvénnyel (kilincs, PZ vagy WC zár). Az ajtólapok a Lakástulajdonos által

kiválasztott meleg- és hidegburkolatok színéhez illeszkedő (jellemzően faerezetes mintájú) fóliával érkezik.

IV.4. Padlóburkolatok:

- A hálósobákban, nappaliban, konyhában és tárolóban: fa mintázatú, 7mm vastag, kopásálló laminált padló, falakon szegőléccel ellátva, a készütségi fok függvényében a Vevő a burkolatot kiválaszthatja. Árkategória: komplett szerkezettel 5.500 Ft/m² bruttó értékben (12 % anyagveszteséggel számolva).
- Vizes helyiségben és előszobában: 60*60 cm-es 8mm vastag, világos színű, matt felületű, csúszásmentes kerámia burkolat, fürdőben bevonatszigeteléssel ellátva a burkolat alatt, a készütségi fok függvényében a Vevő a burkolatot kiválaszthatja. Árkategória: komplett szerkezettel 5.500 Ft/m² bruttó értékben (12 % anyagveszteséggel számolva).

IV.5. Falburkolatok:

- Fürdőszoba: padlóvonaltól számítva 2,1 méterig felvezetve, 30*60 cm-es kerámia burkolat, vizes részeknél bevonatszigetelés a burkolat alatt, a készütségi fok függvényében a Vevő a burkolatot választhatja. Árkategória: komplett szerkezettel 5.500 Ft/m² bruttó értékben (12 % anyagveszteséggel számolva).
- külön WC: padlóvonaltól számítva 1,20 méterig felvezetve, 30*60 cm-es kerámia burkolat, a készütségi fok függvényében a Vevő a burkolatot választhatja. Árkategória: komplett szerkezettel 5.500 Ft/m² bruttó értékben (12 % anyagveszteséggel számolva).

IV.6. Felületképzés:

Mindenhol Q3 minőségű glettelés és fehér színű diszperziós festés készül (a Lakástulajdonosok ettől eltérő felületképzést is kérhetnek, felár ellenében). A lakásokon belüli mennyezet vakolt kialakítású, a felületét Q3 minőségű glettelés és fehér színű diszperziós festés alkotja.

IV.7. Vizes helyiségek:

A fürdőben vagy mosdóban Alföldi márkájú, vagy azzal egyenértékű monoblokkos WC kerül elhelyezésre hátsó kivezetéssel. Beépítésre kerül egy Alföldi márkájú vagy azzal egyenértékű fehér porcelán mosdókagyló (asztalos szerkezet nélkül), álló egykaros csapteleppel.

Minden lakás tartalmaz egy 160*60 cm-es akril kádat egykaros fali csapteleppel és zuhanyzó fejjel.

Az alapkialakítás tartalmazza a mosógéphez szükséges víz és szennyvíz kiállásokat. A pipere felszerelések nem tartoznak bele a kulcsrakész kialakításba, a birtokbavételt követően Vevő által kerülhetnek beszerzésre és felszerelésre.

IV.8. Elektromos szerelés:

Elektromos szerelvények: fehér színű műanyag kapcsolók és dugaszolóaljzatok, külön elektromos kivitelezési terv szerinti kialakítással, lakások szerint változó számban, általánosan (dugaljak): nappali 4–6 db, hálósoba 2–4 db, konyha 4 db, fürdő 2 db, előszoba 1 db. A dugaljak elhelyezése az elektromos terv szerint történik, de műszaki konzultáción lehetőséget biztosítunk a tervek áttekintésére. A lakásokba terveztünk riasztó rendszer részére védőcsövezést, riasztórendszer kiépítését az alapvállalás nem tartalmazza, de felárért vállaljuk azzal, hogy az aktív eszközök kiválasztása a Vevő feladata.

A lámpakiállások (mennyezetten horoggal kombinálva) kialakításra kerülnek, de a világítótestek nem tartozékaik a lakásnak.

Az áramszolgáltató által elfogadott fogyasztás mérőhely kerül kiépítésre, a lakások elektromos fogyasztásmérői szintenként, a folyosókon kerülnek elhelyezésre. Minden lakás 1*32 A betáplálással rendelkezik. Ez biztosítja az összes háztartási eszköz, világítás és hűtési rendszer biztonságos működtetését.

IV.9. Gyengeáramú rendszerek:

Minden lakásban kiépítésre kerül (lakásnagyságtól függően) 1–2 darab TV és 1–2 darab internet kiállítás. A ház és a lakások távközlési optikai hálózatát a társasházban meglévő távközlési cég fogja kiépíteni. A közös területen futó vezetékhálózat a szolgáltató(k) tulajdonába kerül, amin az általa nyújtott szolgáltatások vehetők igénybe. A Vevő feladata a birtokbaadás után az egyik, általa kiválasztott szolgáltatóval szerződést kötni. A házban újabb szolgáltató a társasházi közgyűlés által hozott határozat alapján építhet ki hálózatot és nyújthat távközlési szolgáltatásokat.

IV.10. Vízellátás:

A lakások rendelkezni fognak egyedi vízmérővel, a melegvíz ellátásuk pedig elektromosbojler által lesz biztosított (amelynek kapacitása a lakások nagyságához igazodik).

IV.11. Hűtés–Fűtés:

A házban házközponti, vizes fűtés biztosítja a meleget, melyről a társasház legfelső szintjén található, 3 darab, korszerű kazán berendezés gondoskodik. Az ehhez szükséges fűtőtestek (radiátorok) a lakásokban újonnan kerülnek beépítésre melyek kézi vezérléssel állíthatók (termofej).

A melegvizes fűtés elszámolása négyzetméter alapon történik.

A hűtésről minden lakásban egy darab split-klíma gondoskodik, mely igény szerint akár fűtésre is használható. A kültéri egységek elhelyezése a homlokzaton, a hatóság által erre kijelölt helyen történik.

IV.12. Légtechnika

A fürdőben és WC-ben szellőztető rendszer beépítésre kerül sor mely biztosítja a folyamatos frisslevegőt és a pára-elszívást. A rendszer a villanykapcsoló használatával együtt lép működésbe.

IV.13. Konyha és beépített bútorzat:

A lakások konyhabútorának kontúrját és az abba kerülő beépített berendezések, gépek és mosogató elrendezésének kontúrját a lakások tervei tartalmazzák az általános tervezési szabályoknak megfelelően, ezekhez a szükséges, kiviteli terveken jelzett elektromos és gépészeti kiállások elkészülnek, de a konyhabútor, a mosogatótálca és csapterlep, berendezések, gépek a leendő Vevő feladatát képezi a birtokbaadást követően.

A konyhák elszívása esetében a gyűjtőcsatornás elszívórendszerre való csatlakozás lehetősége kerül kiépítésre visszacsapó szeleppel a konyha falán, onnan az elszívócső tűzhely fölé vezetése, a konyhai páraelszívó készülék ($V_{max} = 200 \text{ m}^3/\text{h}$) elhelyezése és bekötése Vevő feladata. A lakások konyháiba Vevő által beépítésre kerülő szagelszívó egységek lesugárzott zajteljesítménye legyen $L_w \leq 50 \text{ dBA}$.

Beépített bútorasztalos szekrények szintén nem tartoznak bele a kulcsrakész kialakításba, de mind a konyhaszekrényt, mind pedig az egyéb beépített bútorokat el tudjuk készíteni az erre vonatkozó pontos tervek alapján kalkulált külön vételárért.

IV.14. Tárolók:

A lakásokhoz a pincszinten tárolók vásárolhatók, amelyek gipszkarton fallal és rácsos elválasztó fallal lesznek egymástól elkülönítve, önálló és zárható bejárattal. A tárolók vételára 500.000 Ft / nm.

V. További általános tudnivalók:

V.1. Jogi folyamat:

A lakások vonatkozásában elsőként egy adásvételi elszerződés kerül megkötésre, mert végleges adásvételi szerződést már csak a lakások tényleges, pontos, geodéta által meghatározott méretének birtokában és a módosított társasház-alapító okirat meglétét követően kötünk majd.

Az általános fizetési ütem:

30% az előszerződés megkötésekor (ebből 10% foglaló)

70% a lakás birtokbaadásának feltételeként.

A fizetési ütemezést igyekszünk a Vevők igényeihez szabni és a banki finanszírozás esetén a finanszírozó külön kéréseit törekszünk figyelembe venni, ezzel kapcsolatban kérem keressenek minket a simon.pal@rimazrt.hu e-mailen címen.

V.2. Műszaki egyeztetések:

A Lakástulajdonosoknak lehetősége van az egyedi igényük szerint az alábbi műszaki paramétereket változtatni:

- lakáson belüli válaszfalak pozíciója,
- meleg- és hidegburkolatok színe, árkategóriája,
- beépített bútorok (konyha, egyéb),
- beltéri nyílászárók színe, árkategóriája,
- szaniterek (csapok, kád vagy zuhanyzó),
- redőny (igen/nem, alu/műanyag),
- kapcsolók és dugaljak helye és száma,
- lámpakiállások helye,
- riasztó.

A jelen műleírásban szereplő alapvállaláshoz képest többletköltségeket okozó egyedi igények árazását külön-külön állapítjuk meg, amelyet a mindkét fél általi elfogadása esetén a végleges adásvételi szerződésnél figyelembe veszünk.

A műszaki paraméterek változásánál figyelembe kell venni a beruházás előrehaladását, abban az esetben, ha a Vevő külön igényeit a beruházó műszaki megvalósíthatósági szempontból nem tartja elfogadhatónak, akkor a beruházó a Vevő kérését elutasíthatja (ebben az esetben természetesen igyekszünk egy alternatív javaslattal élni).

A Vevőknek lehetőségük van a beruházás során 3 alkalommal, előre egyeztetett időpontban az építkezés előrehaladását ellenőrizni, ebben az esetben kérjük az öltözködésre az alábbiak szerint figyeljenek:

- zárt cipő,
- olyan ruházat, amely nem drága, nem ér a földre, nem nagy kiterjedésű.

Építkezési védősisakot Vevőinknek a látogatások alkalmára biztosítunk.

Budapest, 2025. november 3.