

MADÁRHEGY RESIDENCE

**1112 Budapest, Keltike Lejtő 3. szám alatt épülő 3 lakásos
társasház**

Műszaki leírása:

▪ **Elhelyezkedés:**

Budán, a 11. kerület elegáns Új ÉPÍTÉSŰ, kedvelt részén, Madárhegyen, frekventált helyen, mégis csendes utcában, 3 lakásos modern, luxus társasház épül, lifttel, lakásonként dupla garázzsal, tárolóval, a földszinten saját használatú kerttel (300 m²), panorámás nagy teraszokkal, kiemelten magas műszaki tartalommal.

A lokáció kitűnő, hiszen iskolák, óvodák, uszoda, teniszpark, bevásárlóközpontok közelében található. M1- M7 néhány perc alatt elérhető.

Kezdés: 2025 december

Befejezés: 2026 december

▪ **Az ingatlan leírása:**

Cím: 1112 Budapest, Keltike Lejtő 3.

Hrsz: 1672/8

Övezetbe sorolás: Lk-2-XI-10 SZ

Telek terület: 1000 m²

A telek teljes közművel ellátott.

A telken önálló épületben 3 lakásos liftes társasház kerül megépítésre szabadon álló beépítésben.

A lakások helyiségeinek pontos méretét és elrendezését a csatolt jogerős építési engedély tartalmazza.

▪ **Általános ismertetés:**

Alapozás, garázsszint, födémek, tetőszerkezet: Statikai kiviteli terv szerint.

Az épület szerkezete Porotherm 30 Klima Profi falazóblokkból készül, míg a lakások és lépcsőház között 30-as hanggátló falazóelem kerül beépítésre, 12cm Austrotherm Grafit kiegészítő külső hőszigeteléssel. A garázs fölötti födémre 5 cm-es hőszigetelés kerül, a belső falak 10 cm-es Porotherm válaszfallapokból készülnek. A szintek között monolit födém készül. A záró monolit födém a kiviteli terveknek megfelelően kerül kivitelezésre. A lapostető járható, fordított és egyenes rétegtrendű víz és hőszigetelést kap.

▪ **Bejárati ajtó, ablakok és erkélyajtók, belső ajtók:**

A kültéri nyílászárók Aliplast Superial alu nyílászárók antracit színben, 3 rétegű üvegezéssel. (Üveg: 4-16-4-16-4; Low-E, $k=0,6 \text{ W/m}^2\text{K}$) Az ablakok és az erkélyajtók a tervdokumentációnak megfelelően készülnek bukó- nyíló, fix, illetve, a nappaliban található nyílászárók emelő- toló kivitelben.

Minden külső nyílászárónál, elektromos távirányítású, alumínium redőny kerül kiépítésre rejtett redőnytokban.

A beltéri ajtók minimál stílusú dekor-ajtók (150.000 Ft/db értékben.)

▪ **Padlóburkolatok:**

A szobákban és gardróbban laminált lap 15.000 Ft/m² áron, az előszoba, folyosó, nappali, étkező, konyha burkolása kerámia lapokkal 15.000 Ft/m² áron, terasz burkolása 10.000 Ft/m² áron kerül kivitelezésre.

A fürdőszobák, wc, háztartási- helyiség az ajtó felső síkjáig csempézve:

- Falburkolat 15.000 Ft/m² áron.

- Padlóburkolat 15.000 Ft/m² áron.

A lakás alapárában szereplő csempe méretek, 20*40cm, 30cm*30cm, 30cm*60cm, 60cm*60cm.

A burkolatok közösen kerülnek kiválasztásra a kivitelező által megadott helyen.

▪ **Felületképzés:**

Gépi vakolt felületre, minden helyiségben 3 réteg gépi és kézi gletteléssel és 2 réteg fehér vagy pasztell színben készül.

▪ **Vizes helyiségek:**

A konyhában 1db mosogató és mosogatógép kiállítás, háztartási helyiségben 1db mosógép kiállítás készül.

Wc: 1db mosdó + csaptelep, 1db Grohe beépített fali wc.

Fürdőszobák: 1 db mosdó + csaptelep, 1 db normál zuhanykabin vagy normál kiviteli kád csaptelep, 1 db Grohe beépített fali wc.

A szaniterek LAUFEN, a csaptelepek Hansgrohe termékek bruttó 1.500.000 Ft / lakás értékben.

▪ **Fűtőberendezés, használati melegvíz:**

Épületgépész tervező által méretezett MITSUBISHI Electric Zubadan típusú levegő-víz hőszivattyú rendszer, lakásonként, fűtés/hűtés és melegvíz ellátására. A lakásokban minden helyiségben padlófűtés, mennyezet fűtés-hűtés kerül kiépítésre. A fürdőszobákban padlófűtés és elektromos törölközőszárítós radiátor fehér színben. A hőfokszabályozást lakásonként külön termosztátok (2) végzik. Lakásonként hővisszanyerős szellőző rendszer kerül kiépítésre.

▪ **Elektromos kialakítás:**

Lakásonként 1×32 A elektromos teljesítmény a lakás árában szerepel, e feletti teljesítmény igénybevétel esetén külön fizetendő az ELMŰ által alkalmazott díjak szerint az ELMŰ részére. Minden lakásban önálló biztosítéktábla a falba süllyesztve. A vezetékelés a lakásokba falba süllyesztett védőcsőbe húzott vezetékkel történik. A szerelvényezés Legrand Valena fehér színű, süllyesztett kiviteli. A lakások minden helyiségében lámpakiállások, helyi kapcsolóval. Minden helyiségben dugaszoló aljzat. (konnektor)
A videó kaputelefon (készülékkel), TV, internet csövezése, vezetékelése, csatlakozása minden lakáshoz készül előfizetés és készülék nélkül. Riasztórendszernek előcsövezés, vezetékelés kerül kiépítésre.

Lakásonként kialakításra kerül:

- 35 db dugaszolóaljzat +2db vízmentes aljzat teraszonként
- 20 db kapcsoló
- 4 db tv/internet csatlakozó
- 2 db termosztát kiállítás

- 1 db kiállítás elektromos tűzhelynek (konyhában)
- 2 db lámpa kiállítás helységenként
- Minden egyes további kiállítás 25.000 Ft/ szerelvény-lámpa

A garázsokban riasztó előkészítés, valamint a társasházon 3 db közösségi kamera lesz kiépítve.

▪ **Mérőórák:**

Villanyóra lakásonként az ELMŰ által meghatározott helyen.
Víz mérők/ almérők a VÍZMŰ által meghatározott helyen.

▪ **Szellőzés:**

A wc -ben, igény szerint elektromos ventilátor kerül kialakításra.

▪ **Konyha:**

A konyhabútor és beépített szekrény nem része az ajánlatnak. A konyhában az elektromos tűzhely kiállása és a szagelszívó csövének előkészítése biztosítva van, gáztűzhely lehetőség nincs.

▪ **Lépcsőház :**

Engedélyes és statikai terv szerint.

▪ **Külső utak:**

A gépkocsi és gyalogos forgalom részére térkő burkolat készül (5.500 Ft / m²).
KERT: A társasház közös használatában maradt területeken parkosítás készül. A kizárólagosan saját használatba kerülő kertrészeket a tulajdonosok parkosítják.

A teremgarázs kapu Hörmann 4cm- es hőszigetelt, motorral (Lakásonként 2 db távirányítóval).

Az eladó fenntartja jogát a leírt termékek azonos minőségű, más gyártmányú termékekkel történő helyettesítésére.

A fentiekben feltüntetett árak bruttó egységárak! Az alapkivitelen a megadott egységárú termékek szerepelnek!

▪ **Egyéb változtatási lehetőségek:**

A vevőnek -az eladó hozzájárulásával- térítés ellenében saját tulajdonrésze kialakítását érintő változtatásra lehetősége van.

A változás azonban:

- Nem érintheti az épület külső megjelenését, szerkezeti rendszerét, az engedélyezett tervtől nem térhet el.
- Nem jelenthet minőségi visszalépést a műszaki paraméter és megjelenés szempontjából.
- Nem érintheti a projekt megvalósításának időütem tervét, az azzal kapcsolatos megállapodásokat és jogokat.

▪ **Külön rendelhető termékek (alapkivitelen kívül), térítés ellenében:**

- Belső nyílászárók típusa, színe, mintája változhat,
- Laminált lap típusa, színe,
- Tervezettől eltérő méretű és megjelenésű csempeburkolat
- Csaptelepek, szaniterek,
- Lakás belső falfelületének színe
- Gipszkartonozás egyedi igények szerint.

▪ **A változtatás (az alapkiviteltől eltérés) rendje:**

Az eladó nem köteles minden igényt kielégíteni, bonyolult, tervtől eltérő kialakítások elkészítését nem vállalja. Ha az eladó hozzájárul a változtatáshoz, árajánlatot ad, mely tartalmazza a termékek árát (árkülönbözetest) és az esetleges beépítési többletköltségeket bruttó áron. Az eladó és a vevő a változtatásokról írásbeli megállapodást írnak alá, melyben a vevő vállalja a többletköltségeket.

A változtatás csak az írásbeli megállapodást követően, akkor kerül végrehajtásra, ha a vevő a megállapodás szerint előre esedékes összeget elutalja.

Határidőn túli változtatási igényt az eladó nem tud figyelembe venni. Ez esetben az alapkivitelenként megjelölt termékek kerülnek beépítésre.

A fenti műszaki tartalom szempontjait a vevő megismerte és azt magára nézve kötelezőnek tartja.

Jelen műszaki tartalom az adásvételi szerződés elválaszthatatlan része!

FIZETÉSI ÜTEMEZÉS:

1. 10%, Foglaló (adás-vételi szerződés napján)
2. 10%, Alap, teremgarázs főfalak + földém
3. 10%, Földszinti főfalak + földszint fölötti földém
4. 20%, 2. Emeleti főfalak + földém, zárófödémek teljes víz és hőszigetelése
5. 10% Válaszfalak, Villanyszerelés, gépészet alapcsövezése
6. 20% Külső nyílászárók beszerelése, belső vakolás
7. 15%, Belső burkolás, festés, szaniterek, belső ajtók, villanyszerelés, gépészet elkészülte, külső hőszigetelés, színezés, bádogos munkák elkészülte, külső-belső korlátok
8. 5%, Közművek rákötése, külső utak, tereprendezés, műszaki átadás

A vételárat a fizetési ütemeknek megfelelően utalással lehet kiegyenlíteni, az ütemek elkészültét készre jelentő, eladói értesítést követő 8 napon belül.

Budapest, 2025-10-24

SOMNIUM INVEST Kft.

Beruházó – Kivitelező

