



**MOLNÁR<sup>®</sup>  
BETON**  
ÉPÍTÉSI ÜZLETÁG

# Bókay

RESIDENCE



# 2027



# MŰSZAKI LEÍRÁS

# TARTALOMJEGYZÉK

1. Tartalomjegyzék.....	1
2. Általános leírás.....	2
3. Projekt fázisok.....	3
4. Műszaki paraméterek:.....	4
Alapozás.....	4
Tartószerkezetek.....	4
Lapostető, szigetelés.....	4
Terasz terhelhetőség és karbantartás.....	5
Homlokzati kialakítás.....	5
Nyílászárók.....	5
Burkolatok.....	5
Elektromos hálózat.....	6
Fűtés, vízellátás, közművek.....	6
Szaniterek, szerelvények.....	7
Felületképzés.....	7
Kert.....	7
Parkolás.....	8
Konyha.....	8
4. Garancia kiegészítések.....	8
5. Tervezési információk.....	9
6. Helyszíni megtekintés.....	10
7. Egyéb infó.....	10

Köszönjük, hogy  
megtisztel bennünket  
bizalmával és ránk bízta  
új otthona felépítését!

## PROJEKT BEMUTATÁS

**Tárgy:** 284 lakásból álló társasház, -1, -2 szinten teremgarázs és tárolók

**Helyszín:** 1183 Budapest, Üllői út 404-422 HRSZ155424/4

**Beruházó:** MB Bókay Residence Kft.  
1103 Salamon utca 2B

**Szintszám:** Parkoló -1 és -2 szinten + Földszint +5 és 6 emeletes épületek

Örömmel mutatjuk be a hamarosan megvalósuló Bókay Residence lakóparkot, amely Budapest 18. kerületnek egyik legjobb adottságú részén, a Kossuth tér és a Balassa Bálint utca között, közvetlenül a Lőrinci piac szomszédságában, a hangulatos Szent Lőrinc sétány mellett épül.

A projekt öt épületből áll, épületenként 45–55 modern, energiatakarékos lakással. Az ingatlanok, változatos alaprajzi megoldásokkal, a kompakt kis lakásoktól a tágas, több hálósobás lakásokig.



Szinte minden lakáshoz tartozik erkély vagy loggia. A tervezés során kiemelt figyelmet fordítottunk a minőségre: Az épületek korszerű, távolról is vezérelhető hűtő-fűtő rendszerrel rendelkeznek, amely maximális komfortot biztosít minden évszakban. Az időtálló, elegáns alumínium redőnyök nemcsak esztétikai élményt nyújtanak, hanem a hő- és fény szabályozásban is kiemelkedő szerepet töltenek be.

A háromrétegű nyílászárók kiváló hő- és hangszigetelést garantálnak, míg a korszerű szigetelési megoldások energiatakarékos és fenntartható működést biztosítanak.

A belső terekben prémium minőségű hideg és meleg burkolatok kerülnek felhasználásra, amelyek eleganciát és tartósságot sugároznak minden helyiségben.

A Bókay Residence kiváló közlekedési kapcsolatokkal rendelkezik: a közelben busz- és villamosmegálló, pár perc alatt elérhető a Kőbánya-Kispest metróvégállomás, valamint a Liszt Ferenc Nemzetközi Repülőtér. A környéken iskolák, óvodák, orvosi rendelők, parkok, üzletek, a Lőrinci piac és a sétálóutca kávézóival, éttermeivel és üzleteivel gondoskodnak a mindennapi kényelemről.

## PROJEKT FÁZISOK

Szeretnénk Önnek lehetőséget biztosítani, hogy saját, új otthonában minden a helyére kerüljön, úgy, ahogy Ön és családja megálmodta.

Ehhez, az építkezés előkészítő és konstrukciós fázisában, Ügyfeleinknek díjmentesen két alkalmat (2x60 perc) biztosítunk a személyes konzultációra, egyeztetésre.

Alábbiakban ismertetjük a Projekt fázisokat a következők szerint:

### 0.szándéknyilatkozat aláírása

- Vevő részéről foglaló befizetése
- Beruházó részéről a kiválasztott lakás műszaki terveinek és részletes műszaki leírás átadása Vevő részére

### 1.egyeztetés (szerződés aláírás után):

- végleges alaprajzi elrendezés és műszaki tartalom fixálása Beruházóval, illetve, bevont saját tervező esetén erre az alkalomra Vevő pallértervet szolgáltat, alábbi tartalommal:-mennyezeti lámpák kivételével az összes többi elektromos kiállítás (konyha is) véglegesítése (VB szerkezet kivételével).
- gépészeti szerelvények helyzetének meghatározása

- konyha alaprajzi elrendezés és a berendezések rögzítése elektromos- és gépészkiállások miatt
- homlokzati nyílászáró változtatás (nyitásirány, emelő-toló) igényének jelzése, az épület készültségi fokától függően.

### 2.egyeztetés véglegesítés az egyeztetést követő 14 napon belül, illetve az épületek készültségi fokától függően:

- burkolatok végleges kiválasztása
- szaniterek végleges kiválasztása
- beltéri nyílászárók végleges kiválasztása
- egyedi tervezés (külsős -belsőépítész-tervező) bevonása esetén Vevői tervszállítási burkolási tervek vonatkozóan

## 1. műszaki átadás (használatbavételi eljárást megelőzően):

- helyszíni bejárás (Vevő és Beruházó képviselőjével közösen)
- az ingatlan ellenőrzése tervek alapján
- hibalista, jegyzőkönyv felvétel az észrevételekről
- fentiek mindkét fél részéről történő aláírása

## 2. birtokbaadás (teljes vételár megfizetésekor):

- helyszíni bejárás (Vevő és Beruházó képviselőjével közösen)
- ellenőrzés műszaki átadás során felvett hibalista, jegyzőkönyv alapján
- lakáshasználati dokumentáció átadása, vagy emailben történő elküldése
- fentiek mindkét fél részéről történő aláírása
- lakáskulcsok átadása
- közmű átírásához szükséges formanyomtatványok mindkét fél részéről történő aláírása
- óraállások rögzítése
- ekkor kerülnek átadásra a wc-ülőkék, zuhany fejek, kád dugó, mosdó dugó, zuhany folyóka rácsok, beltéri ajtó kulcsok (opcionálisan elektromos redőny távirányítók, egyéb szerelvények)

# MŰSZAKI PARAMÉTEREK

## ALAPOZÁS

Az alapozás -építész és statikai terveknek megfelelően- vasalt lemezalappal.

## TARTÓSZERKEZETEK

Teherhordó szerkezetek:

Épület szerkezete monolit vasbeton teherhordó falas, kitöltő téglafalazattal.

Vasbeton pillérek és vasbeton falak tartószerkezeti funkciót látnak el, azokban nyílásokat kialakítani, fészket vésni, lyukakat fúrni, vasalást átvágni szigorúan TILOS!

Lakáselválasztó elemek funkciójuk szerint hanggátló kitöltő falazatok is, ennél fogva fészekvésések, lyukfúrások ezen szerkezetekre TILOS!

## LAPOSTETŐ, SZIGETELÉS

A tetőszerkezet egyenesrétegrendű lapos tető kialakítású. Bádoggal lefedésű attika falazattal (lapostető), hő és vízszigetelési terveknek megfelelően, méretezetten. A födém szerkezet: monolit vasbeton. Tetőteraszoknál önhordó (talpakon álló), nyitott fugájú burkolat, erkélyeknél ragasztott fagyálló lapburkolat kerül kialakításra.

## TERASZ TERHELHETŐSÉG ÉS KARBANTARTÁS

A teraszon kb. a központi részeken a vízvezetést lefolyók biztosítják épületen belüli-kívüli vízvezetéssel, így arra vagy annak környezetébe (meggátolva a víz útját) a jakuzzi, vagy egyéb szerkezet elhelyezése szigorúan tilos!

Jakuzzi a teraszok más területére sem engedélyezett elhelyezni.

A lefolyók tisztán tartása időszerű karbantartást igényel, és a lakástulajdonos feladatát képezi.

## HOMLOKZATI KIALAKÍTÁS

Hőszigetelés Dryvit rendszerű kialakításban, hőtechnikailag megfelelő rétegvastagságú expandált polisztirol (EPS rendszer). Színezés 1-es színcsoportból, fehér és egyéb szín kombinációjával. Lábazat extrudált XPS szigeteléssel és színezett vakolat felületképzéssel készül. Terv szerinti homlokzati felületeken eltérő, színezéssel.

Az épület csapadékvíz elvezetése rejtett esővíz levezetőkkel kerül kialakításra.

## NYÍLÁSZÁRÓK

A beltéri ajtók: CPL fóliás beltéri ajtók, tömör kivitelben, kilinccsel együtt. A kívánt szín/felület: weboldal folyamatban (továbbiakban: weblapon) oldalon választható.

A bejárati ajtó: MABISZ minősítéssel rendelkező, több ponton záródó biztonsági zárral. Az ablakok-teraszajtók normál nyitással készülnek műanyag bukó-nyíló kivitelben.

Az ablakok/teraszajtók 3 rétegű üveggel, 5 vagy több légkamrával és fehér színben készülnek, hatályos jogszabályoknak megfelelő hőátbocsátási tényezővel.

A lakások árnyékolását gurtinis redőnyök biztosítják. (kivéve a konyha, fürdőszoba, wc kisebb méretű ablakai).

A külső és belső ablakpárkányok kőből készülnek.

## BURKOLATOK

A helyiségek hidegburkolatai a kiállított lapcsaládok szortimentjéből választhatók a weblapról (Padlólap: 30x60 vagy 60x60, oldalfali csempe 25x60, vagy 30x60). Vágási veszteség általában 15%-val kalkulálva, de a lapméretek függvényében ez változhat. A fent jelzett lapméretektől eltérő burkolat méretek **FELÁRASAK!**

Burkolt falfelületek a vizes helyiségekben:

-Fürdőszoba: 2,25 falmagasságig csempével burkolva, illetve ahogy az egész csempeméret kiadja az osztást (ez feletti burkolás feláras)

-Wc: 1,20 m, parapet magasságig csempével burkolva

Padlóburkolatok:

- A vizes helyiségek (fürdő, wc) burkolatait a weblapon található csempe családokból lehet kiválasztani
- A szobákba, előterekbe, valamint egyéb helyiségekbe: a weblapon található laminált parkettákból történhet a választás.

A padlóburkoló anyagok magukban foglalják a kiegészítőket, szegélylécek, burkolatváltó profilok, élvédők, illetve a vágási veszteség egységre vetített értékét is (általában: 15%).

A burkolat választás, vásárlás és elszámolás során figyelembe kell venni az egyedi igényekből fakadó esetleges többletmennyiségeket és a többlet költségeket!

## ELEKTROMOS HÁLÓZAT

Szabvány szerinti kiépítés, 3 x 16A a szolgáltató által biztosított betáplálással. A kapcsolók és dugaszoló aljzatok minősített, szabványos típusúak. A szerződéses összeg tartalmazza a koax/utp rendszer lakáson belüli kialakítását. A telefon, internet és kábeltévé bekötését a vevő közvetlenül a szolgáltatótól rendelheti meg.

A szerződéses összeg a szerződéskor ismertetett és annak elválaszthatatlan részét képező műszaki (elektromos is) terv szerint tartalmazza az alapszereléseket és szerelvényezést, különösképpen:

Lakásonként 2 db TV csatlakozási lehetőség alakítható ki a nappaliban (1db) és hálósobákban. Kaputelefon biztosítja a bejutás lehetőségét – számkód + kulcs.

A lámpatesteket és elhelyezésük költségét a szerződéses összeg nem tartalmazza!

Felhívjuk leendő vevők figyelmét, hogy a mennyezet hűtés-fűtés miatt, a lámpákat kizárólag a terven szereplő és annak megfelelően kialakított helyekre szerelhetők. A mennyezeti lámpahelyek megváltoztatására csak a vb födémszerkezet zsaluzatának elkészültéig van lehetőség. A mennyezeti lámpahelyek pontosságában 10 - 20 cm-es eltérések előfordulhatnak.

## FŰTÉS, VÍZELLÁTÁS, KÖZMŰ

A fűtés és a melegvíz-készítés energiaigényét megújuló energiaforrásból biztosítjuk. A gépészeti teljesítmények energetikai és gépészmérnöki számítások alapján (gépészeti kiviteli terv) kerültek meghatározásra. A levegő-víz hőszivattyú biztosítja a hűtés/fűtés, valamint a melegvíz ellátást.

A lakásokba mind a fűtési-hűtési, mind a használati meleg víz a hőközpontból felszálló vezetéseken keresztül jut el. A lakásokban jelentkező fűtési-hűtési energia felhasználása a hőmennyiségmérőkön kerül kimutatásra. A hidegvíz és meleg vízfogyasztás mérése egyedi mérőórákkal biztosított.

A megújuló energián alapuló hőszivattyús rendszer téli üzemben fűtési, nyári üzemben hűtési üzemmódot lát el. Így nincs szükség a lakásokban klíma vagy Fan-Coil berendezések beépítésére.

A lakások szobáiban mennyezet fűtés/hűtés, az előtérben, a fürdőkhöz és wc helyiségekben temperáló padlófűtés kerül kialakításra.

A fürdőszobákban a komfortérzet növelése céljából elektromos törölközőszárító radiátorokat is elhelyezünk el. Minden lakás egy önálló osztó- gyűjtő berendezéssel rendelkezik, amelyről a mennyezetbe épített fűtési-hűtési körök az energiát kapják. A digitális termosztátok segítségével minden helyiségben (kivéve fürdő, wc) a kívánt hőmérséklet egyedileg állítható, így nagymértékű energia-megtakarítást tesz lehetővé.

## SZANITEREK, SZERELVÉNYEK

A weblapon megismerhető az általunk biztosított alap szortiment, illetve a feláras termékínálatból egyedi igények szerint választhatnak. A szaniterek mennyisége a terv alapján számolható, a kiválasztott típusok az egyeztetések alkalmával véglegesítendőek.

## FELÜLETKÉPZÉS

A falak kétszer glettelve, csiszolva, fehér diszperziós festéssel kerülnek átadásra. Színes festés, tapétázás kizárólag birtokbaadás után, saját költségen, egyedileg vevő által történhet.

## KERT

A szerződéses összeg tartalmazza a földszinti közös kert tereprendezését, füvesítését és az automata öntözőrendszert. A közös használatú kert gondozását és öntözését kertész végzi el, melynek díja a közös költséggel együtt fizetendő.

## PARKOLÁS

A gépjárművek parkolására teremgarázsban lesz lehetőség.

## KONYHA

A konyhabútor és konyhagépek, valamint beépített szekrények és ezek bekötése nem képezik szerződéses összeg tárgyát, ezeket tulajdonos saját költségén, birtokbaadás megtörténte után végezheti el.

A konyhabútorral kapcsolatos felmérések a birtokbaadást követően valósíthatóak meg. Konyhában a bútor közötti falburkolat nem része a szerződéses összegnek.

A lakásokban a konyhai páraelszívók központi szellőző rendszerbe történő bekötésére nincs lehetőség. Ezért kizárólag belső keringetésű, aktív szenes szénzsűrővel ellátott készülékek használhatóak.

## GARANCIA KIEGÉSZÍTÉS

-Az ingatlanokra jogszabályokban előírt időtartamú garanciát és szavatosságot vállalunk.

-Felek tudomásul veszik, hogy az építmény természetes mozgásából adódóan az építményen hajszálrepedések keletkezhetnek, melyek az épület állékonyságát, szerkezeti adottságait nem befolyásolják. Ezek nem garanciális hibák, kijavításuk a vevő költségére történik.

-Amennyiben tulajdonos által az alapszíntől eltérő festés, tapétázás került kialakításra, akkor tulajdonos tudomásul veszi, hogy elveszti garanciáját.

-Felhívjuk a tulajdonosok figyelmét, hogy a felület hűtés-fűtés működési mechanizmusából kifolyólag (nem áramoltat levegőt a térben, hanem sugárzás formájában adja át környezetének a hőt) az ingatlan átadásától számított 2 éven belül az épületszerkezetben esetlegesen bennrekedt víz a nem megfelelő fűtési mód, illetve az elégtelen szellőztetés hatására a szerkezeti falazatok belső síkján penész formájában megjelenhet, illetve a padló, az ajtó és bútorszerkezetekben deformálódást eredményezhet. Ezért felhívjuk figyelmüket, hogy bentlakás esetén a napi szellőztetést tartsák meg, illetve, ha hosszabb időre lakatlan a lakás, akkor páramentesítő készülék alkalmazásával kerüljék el az ilyen jellegű hőtechnikai problémákat. A páramentesítő használatát a napi tartózkodás alatt is javasoljuk használni.

Felek tudomásul veszik, hogy ha a tulajdonos elhanyagolja a fent részletezett javaslatok betartását és a felületekben, burkolatokban, bútorokban kár keletkezik az nem képezi a garancia tárgyát!

## TERVEZÉSI INFORMÁCIÓK

Feladó 2 alkalommal (60 perc / alkalom) konzultációt biztosít a Vevőnek díjmentesen, ahol a Vevő tájékoztatást kap a változtatási igények műszaki megvalósíthatóságáról és az eljárás befejezési határidejéről. Ezen felül Vevő felár ellenében (nettó 50.000 Ft/óra) plusz egyeztetési időpontot kérhet, a telefonon történt műszaki egyeztetés is e tárgykörbe tartozik. Vevő tudomásul veszi, hogy a sajátos mennyezeti fűtés-hűtés rendszer miatt a mennyezeti lámpák és egyéb mennyezeti elektromos kiállások felszerelése/kialakítása csak az erre kialakított boxon belül valósítható meg, ezért ezek kijelölése prioritást élvez és az első konzultáció alkalmával meghatározni szükséges. Utólagosan ez nem módosítható.

A második konzultációs egyeztetés követően bármiféle változtatási igény, a projekt készülségétől függően tervezési, illetve kivitelezési felárral jár!

Tervezési felár: változtatás alkalmanként 2500.- Ft/lakás m<sup>2</sup>.

Kivitelezési felár: munkálatok mértékétől függően, külön pótdíjelszámolás alapján.

Pótmunka elvégzése esetén, ezeken felül a változtatás mértékétől függően Beruházó plusz művezetői díjat is felszámol.

Beruházó ajánlatot ad a változtatás kialakítására. Az ajánlat elfogadása esetén a felek a végleges adásvételi szerződést nem módosítják, hanem külön vállalkozási szerződést kötnek az adott többletmunka elvégzésére.

Az Eladó nem köteles minden módosítási igényt teljesíteni! Bonyolult, a tervtől jelentősen eltérő belsőépítészeti kialakítások elkészítését, túlzóan drága, és-vagy rossz minőségű anyagok beépítését Eladó megtagadhatja.

Eladó tájékoztatja a Vevőt, hogy bizonyos változtatásokra az épület, illetve az építési munkák műszaki sajátosságai miatt külön díj fizetése ellenében sincs lehetőség. Nem kérhetők többek között az alábbiak:

- homlokzatot vagy közös területet érintő változtatás
- erkélykorlát
- épület tartószerkezeti elemei (pillérek, főfalak stb.)
- társasház közös tulajdonú területei (strangok, lépcsőházak, folyosók stb.)
- erkély burkolata
- külső fal színe
- külső nyílászárók és redőnyök osztása, színe
- helyiségek építési engedély módosításával járó vagy használatba vételt megakadályozó/meghiúsító változtatása

Amennyiben Vevő külsős lakberendező, belsőépítész vagy egyéb tervező bevonásával készített terveket, Beruházó fenntartja a jogot arra, hogy a kapott terveket szakmailag felülvizsgálja, megvalósíthatóságát és érthetőségét ellenőrizze! Bármilyen jellegű hiányosság esetén Beruházó újra tervezést kérhet!

A projekt készültségi állapotának függvényében határozható meg a változtatások mértéke.

## HELYSZÍNI MEGTEKINTÉS

Eladó tájékoztatja vevőt, hogy az ingatlan területére az építkezés során csak előre egyeztetett időpontban, írásos kérelemmel és a Beruházó általi visszaigazolásával léphet be. Az engedély nélküli belépés 250.000.- Ft/alkalom pénzbefizetéssel jár, amit vevő ezen műszaki leírás aláírásával elfogad.

Az MB Bókay Residence Kft. fenntartja magának a jogot, hogy a megvalósítás során a jelen Műszaki Leírásban szereplő beépített, felhasznált anyagok, termékek helyett más, azonos minőségű anyagokat, termékeket építsen be, használjon fel.

A lakóház építésénél kizárólag a szabványoknak megfelelő anyagokat használunk és csak első osztályú munkát veszünk át a kivitelezőtől.

## EGYÉB INFORMÁCIÓK

A vásárolt lakásba csak a teljes vételár megfizetése után tud belépni a vevő bármilyen (konyhabútor, bútorozás, világítás stb..) felmérés elvégzéséért.

Vevő tudomásul veszi, hogy a mennyezeti hűtő/fűtő rendszerben bármilyen jellegű károkozásért a vevő teljes anyagi kötelezettséget vállal, ami hozzávetőlegesen 200.000 - 250.000, - Ft.