



MŰSZAKI LEÍRÁS

LAKÁS

1135 Budapest, Szent László út 5.

1. AZ ÉPÜLET MŰSZAKI TARTALMA

1.1 Teherhordó épületszerkezetek

Alapozás:	monolit, vízzáró vasbeton lemezalap
Felmenő szerkezetek:	monolit vasbeton pillérváz, vasbeton 30 cm vastagságú vázkitöltő falazatokkal
Födémek:	közbenső födémek és zárófödém 22-25 cm vastag monolit vasbeton lemez
Zárófödém:	VB „koporsó” födém
Lépcsőszerkezetek:	monolit vasbeton

1.2 Nem teherhordó épületszerkezetek

Homlokzati kitöltő falak:	PTH 30 K cm vastag, fokozott hőszigetelésű égetett kerámia téglafalazat
Lakások közötti és folyosói elválasztó falak:	hang-gátló PTH 30 Akku Z téglafalazat (lakások/folyosók)
Strangok illetve előtétfalak:	Sylka 10, illetve 20-25cm-es, valamint Ytong 5-10cm-es falazatból
Lakáson belüli válaszfal:	égetett kerámia téglafalazat, PTH 10 cm vastag
Padló aljzatok:	vasbeton födémén lépéshang-szigetelő réteg és Estrich aljzatbeton
Homlokzatképzés:	épületenergetikailag méretezett 10 cm homlokzati hőszigetelő rendszer, nemes vakolat színező réteggel, legalább „BB –Közel nulla energiaigényre vonatkozó követelményeknek megfelel” minősítésű energetikai tanúsítvány

1.3 Tetőszerkezet

Ferde tető:	40-45 fokos hajlásszögű tető, ácsolt fa fedélszerkezet, deszkázattal és állókorcos lemezfedéssel (a méretezett hőszigetelés a padlástérben a zárófödém felső síkján kerül elhelyezésre)
--------------------	---

1.4 Lépcsőház, közlekedők

Padló:	anyagában színezett GRES padlólap
Fal:	vakolt, glettel tégla- és vasbetonfelületen fehér diszperziós falfestéssel
Mennyezet:	glettel felületen fehér diszperziós festés, földszint feletti födém alsó síkján épületenergetikailag méretezett vastagságú hőszigetelés
Épület bejárati ajtó:	egyedileg gyártott alumínium-üveg portálszerkezet, automata behúzóval, nyitás proxy kártyával és kóddal, valamint a lakásból kaputelefonnal

1.5 Kukatároló

Padló:	anyagában színezett GRES padlólap
Fal:	2 méter magasságig csempeburkolat, felette vakolt, glettel falfelületen fehér diszperziós falfestés
Mennyezet:	födém alsó síkján épületenergetikailag méretezett vastagságú hőszigetelés
Ajtó:	tűzgátló fém ajtó

1.6 Lift

Személyfelvonó:	egy darab Khone márkájú, a lépcsőházi térből megközelíthető, 13 személyes, 1000 kg teherbírású felvonó
------------------------	--

1.7 Kert (közös használatban)

Kialakítás:	az épület által körbe zárt belső területen zárt, a lakók kizárólagos használatában álló díszkert kerül kialakításra
Föld, növényzet:	kertészeti terv szerint gyeppel, díszcserjékkel, és lombhullató alacsony növésű fák kerülnek beültetésre
Vízellátás:	automata, programozható öntözőrendszer

2. LAKÁS MŰSZAKI TARTALMA

2.1 Erkély és terasz

Burkolat: anyagában színezett fagyálló GRES padlólap 8 cm magas lábazattal, flexibilis ragasz-tóhabarccsal ragasztva, szín harmonizáló flexibilis fugázóval, negatív sarkoknál rugalmas szilikon kitöltéssel, hálós struktúrájú fektetéssel;

2.2 Nyílászárók

Bejárati ajtó: több ponton záródó bejárati ajtó, sajtolt acél tokkal, kemény lemezborítású ajtólap kitekintő nyílással, MABISZ minősítéssel, egyféle színben, szerelvényekkel

Beltéri ajtók: *dekorfóliás* felület teli kivitelben, választható színben, építész tervek szerinti méretben (fürdő, WC, gardrób, kamra: 75/210, lakószobák: 90/210)

Ablakok, teraszajtók: műanyag tokszerkezetű ajtók és ablakok, a vonatkozó előírásoknak megfelelő, épületenergetikailag méretezett hőszigetelő üvegezéssel résszellőző funkcióval szerelt vasalattal. Nyitás lakásonként egyedi kialakítással készül. Mini tokos külső redőny felár ellenében kérhető.

2.3 Padlóburkolat

Lakószoba: laminált parketta (a felkínáltból választható színben), szín harmonikus szegélyléccel, rendszerhez tartozó XPS alátéttel és párazáró fóliával,

Előszoba, konyha, kamra, háztartási helyiség: mázas kerámia padlólap, lábazattal, választható színekben, hálós struktúrájú fektetéssel;

Fürdőszoba, WC: mázas kerámia padlólap, választható színekben, hálós struktúrájú fektetéssel;

2.4 Falburkolat, falfelület

Lakószoba, előszoba, kamra, háztartási helyiség: vakolt, glettelt felületen fehér diszperzites festés (színes festés vagy tapéta felár ellenében sem kérhető)

Fürdőszoba, WC: fürdőszobában max.220cm magasságáig, WC-ben 1,40 m magasságig csempeburkolat, mázas kerámia, pozitív éleknél műanyag élvédővel, választható színek kombinációval és burkolatkiosztással

Konyha: 85 és 145 cm magasság között 60 cm-es sávban csempeburkolat. Csempe anyaga mázas kerámia, pozitív éleknél műanyag élvédővel, választható színekben, hálós fektetéssel

2.5 Fűtés, hűtés, vízellátás

Kazán: a fűtést és a melegvíz ellátást épületenként 2-2 db korszerű kondenzációs központi gázkazán biztosítja, indirekt melegvíz ellátással, melegvíztárolókkal

lakásokban külön gáz ellátás nem elérhető (felár ellenében sem kérhető)

Fűtés vezetékek: előremenő és visszatérő fűtési vezetékek, lakásokban a padlóaljazatban vezetett ötrétegű műanyag fémbetétes csővezetékek

Fűtőttest: lemezzradiátor, minden radiátor kézi légtelenítővel és termosztatikus szabályzóval ellátva (helyiségenkénti hőfok-szabályozási lehetőséggel). Lakószobákban lapradiátorok, fürdőszobában törülközőszárító radiátor, fehér színben.

Hűtés: Panasonic korszerű, megújuló energiára épülő hőszivattyús VRF

rendszer biztosítja nyári időszakban a lakások klimatizálását.

Lehetőség van a hőszivattyús rendszerrel a téli átmeneti időszakokban a lakások fűtésére is.

A külső VRF egység az épület tetején, míg a beltéri egységek oldalfali, rendszerben kerülnek kiépítésre lakásonként.

A központi szabályozás korszerű szabályzó elektronikával, illetve külső hőmérséklet érzékelő rendszerrel történik.

2.5.1 Energia fogyasztás mérése:

Lakó szinteken közlekedő folyosókon, lakások falain elhelyezett mérőszekrényben:

1. hideg- illetve melegvíz fogyasztást mérő órák
2. Hőmennyiség mérő, fűtési fogyasztás mérésére

2.6 Szellőzés

Szellőztetett helyiségek: belsőterű (természetes szellőzéssel nem rendelkező) fürdőszobák, WC-k és háztartási helyiségek (kamrák)

Szellőzőrendszer: fém légcsatornás elemekből álló vezetékrendszer. WC-kben és fürdőszobákban egyedi, villanykapcsolóval indított ventilátoros elszívás, a konyhákban a konyhai páraelszívó részére strang falsíkban kialakított csatlakozási lehetőség, vagy homlokzati kivezetés. A kamrák és háztartási helyiségek gravitációs szellőzéssel. Az elszívott levegő kivezetése a tetősík felett történik.

Vezeték: strangban, fém szellőzőcsövek

2.7 Szaniterek és szerelvények

Mosdókagyló:	félporcelán, fehér
Kézmosó:	a külön WC-kben, félporcelán, fehér.
Kád:	zománcozott fehér acéllemez kád, 70/170 cm hosszú, beépítve, csempézett előtétfallal, króm le-túlfolyó szettel.
Zuhanytálca:	fehér zománcozott acéllemez, 90x90 cm, króm zuhanyleresztővel (a zuhanykabin nem része a műszaki tartalomnak)
Csaptelep:	krómozott, egykaros mosdó- és kádtöltő csaptelep. Kád csaptelephez kézi zuhanyszett fix fali tartóval.
WC:	félporcelán, fehér, mélyöblítésű fali konzolos WC-kagyló rejtett öblítőtartály, hosszú és rövid öblítést biztosító kétgombos kivitelben.
Mosógép csatlakozó:	falba szerelt szennyvíz csatlakozási és hidegvíz vételi lehetőséggel, alaprajz szerinti helyen a fürdőszobában, illetve azon háztartási helyiségben ahol alaprajzon külön jelölve van
Mosogatógép csatl.:	a konyhai mosogató kombi szelepen keresztül vízvételi lehetőséggel és a mosogató kombi szifonján keresztül szennyvíz-elvezetési lehetőséggel (a mosogatótálca és a szifon nem része a műszaki tartalomnak)

2.8 Erősáramú elektromos hálózat

Mérőszekrény:	ELMŰ által elfogadott típusú, a lakások elektromos fogyasztásmérői szintenként csoportosan, az elektromos mérőhelyiségben kerülnek elhelyezésre
Teljesítmény, kiépítés:	1x32 A garzon és nappali + 2 hálós lakásokban, 3x16A a nagyobbakban. A későbbi bővíthetőség miatt a lakáelosztóig menő kábel 5x10 mm ² -es a bővítés (villanyóra- és kismegszakító csere) igény esetén vevő feladata és az ő költségére történik.
Elektromos szerelés:	teljes szerelés MSZ EN-60364 szerinti kialakítású. Az épület érintésvédelmi nullázás (TN-C-S hálózat) EPH hálózattal

kiegészítve. A lakáson belüli érintésvédelmet külön érintésvédelmi relé biztosítja

2.9 Erősáramú elektromos szerelvények

Aljzatok, kapcsolók: fehér műanyag szerelvények
Tűzhely: a konyhában az alaprajz szerinti helyen, kábeles kiállítás
Dugaljak száma: szobákban 2-4 db (részben dupla) dugalj, konyhában konyhapult fölött 2-4 konnektor, a hűtőgép, a mosogatógép és az elszívó részére 1-1 db külön konnektor, fürdőszobában a mosdó felett (tükör helye mellett) és a mosógép számára 1-1 db dugalj. A konnektorok elhelyezése az elektromos terv szerint történik, műszaki konzultáción lehetőség van az áttekintésére.

2.10 Gyengeáramú elektromos hálózat és szerelvények

LAN és kábel TV: védőcsövezés és CAT5-ös UTP kábelek az otthoni hálózathoz, valamint koaxiális kábelek a kábeltelevízió szolgáltatáshoz, a nappaliban és hálószobákban 1-1 db TV, és 1-1 darab LAN csatlakozó egy erősáramú dugalj közelében.

Távközlési szolgáltató: a ház és a lakások távközlési hálózatát a kiválasztott távközlési cég fogja kiépíteni (előzetesen: UPC), a közös területen futó vezetékhalózat az ő tulajdonába kerül, amin az általa nyújtott szolgáltatások vehetők igénybe. A házban más szolgáltató a társasház megalakulását követően a közgyűlés által hozott határozat alapján építhet ki hálózatot és nyújthat távközlési szolgáltatásokat. A szolgáltatóval való szerződéskötés a vevő feladata.

Kaputelefon: 1 db készülék az előtérben, kültéri egység a bejárati kapu mellett

2.11 Világítás

Általános leírás:	szabvány szerinti vezetékhalozat kiállásokkal, helyiségenként 1 db E27-es foglalat izzóval. A kiállások elhelyezése az elektromos terv szerint történik, műszaki konzultáción lehetőség van az áttekintésére.
Szoba, előtér:	1-1 db mennyezeti kiállás, étkezőasztal felett külön mennyezeti kiállás (kivéve, ha az étkezőasztal a konyhában kerül elhelyezésre az alaprajz szerint)
Fürdőszoba:	1 db mennyezeti kiállás foglalattal és égővel, 1 db külön fali kiállás a mosdó felett kb. 200 cm magasságban
Konyha:	1 db mennyezeti kiállás, 1 db külön fali kiállás a felső konyha szekrények alatti világítás számára kb. 140 cm magasságban
Erkély, terasz:	oldalfali vagy mennyezeti lámpa égővel és lámpaburával (nem választható), beltéri kapcsolóval. A homlokzati világító-testek terv szerinti pozícióban készülnek, mindenhol azonos kivitelben (ennek változtatására nincs lehetőség).

3. VÁLASZTÁSI ÉS VÁLTOZTATÁSI LEHETŐSÉG, VEGYES RENDELKEZÉSEK

Az alaprajz és ezen műszaki leírás által meghatározott műszaki tartalom kizárólag a megadott körben és határidőig lehet változtatni, illetve választani az alternatívák közül.

3.1 Választási lehetőség (felár nélkül, a műszaki lehetőségek mértékéig, a vonatkozó szabályozásoknak megfelelően)

- beltéri ajtók helye, nyitásiránya
- mennyezeti lámpa, erős- és gyengeáramú kiállások helye a terv által kijelölt falfelületen belül
- vízvezeték- és csatornakiállások helye a terv által kijelölt falfelületen belül (mosdó, mosogató, mosógép, kád, kád cseréje zuhanyra illetve fordítva)

- alapáras burkolóanyagok, szobaajtók kiválasztása

3.2 Változtatási lehetőség (felár ellenében, árajánlat szerint, a műszaki lehetőségek mértékéig, a vonatkozó szabályozásoknak megfelelően)

- lakáson belüli új válaszfal építése vagy a tervezettől eltérő kialakítása
- klíma alapszerelés
- riasztórendszer hálózat alapszerelés (védőcső, kábel, tasztatúra és riasztóközpont helye)
- extra padlólap, csempe, bordúr, dekorlap, parketta és beltéri ajtó
- redőny

A választási és változtatási lehetőség 2020. március 30-ig áll a Vevő rendelkezésére. Amennyiben ez a megadott határidőig nem valósul meg, a beruházó az eredeti tervek szerint, valamint az alapáras opciókból választva végzi el a lakás kivitelezését.

3.3 Felár ellenében sem kérhető változtatások

Az Eladó fenntartja a jogot, hogy Vevő műszaki változtatásra irányuló kérésének teljesítését elutasítsa. Eladó tájékoztatja a Vevőt, hogy bizonyos változtatásokra az épület, illetve az építési munkák műszaki sajátosságai miatt felár ellenében sincs lehetőség. Nem kérhető változtatások az alábbiak (a felsorolás nem teljes körű):

- homlokzatot, közös területet érintő változtatás (korlátok, erkély-, terasz burkolata, külső fal színe, külső nyílászárók, stb.)
- helyiségek építési engedélyt érintő módosításai
- bejárati ajtó típusa, színe, anyaga
- padlóösszefolyó vizes helyiségekben
- épített zuhanyzó
- fehértől eltérő falfestés, vagy tapétázás
- fűtési rendszer módosítása (gázvezeték, központi termosztát, padlófűtés)
- WC áthelyezése, vagy WC külön helyiségbe való elkülönítése

3.4 Változtatások járulékos költségei

- kerámia lap, laminált padló alapár: 3500.- Ft/m² + ÁFA
- tervmódosítást igénylő változtatások esetén tervmódosítási díjat számítunk fel: 18.000,- Ft/szakág + ÁFA
- a változtatási igényekhez kapcsolódó személyes megbeszélés az első alkalommal ingyenes, minden további egyeztetés költsége 30.000.- Ft +ÁFA alkalmanként.

A változtatásokra minden esetben egyedi árajánlatot készítünk a Vevő számára. Az elmaradó munkáknál a fenti árak 70%-a kerül jóváírásra.

4. Méreteltérés

- 4.1. Eladó tájékoztatja Vevőt, hogy a szerződés mellékletét képező lakás alaprajzokon található méretek, a vakolatlan, burkolatlan, nyers téglafalakkal illetve beton

pillérekkel lettek számítva, a vakolat és burkolat ezeken a méreteken és alapterületeken csökkent.

- 4.2. Nettó belmagasság legalább 260 cm. A mennyezet alatt esetlegesen vezetett, gipszkartonnal elburkolt gépészeti vezetékek legfeljebb a teljes terület 5%-án csökkenthetik ezt a belmagasságot, amelynek a vezetékkel érintett helyeken is el kell érnie a 240 cm-es belmagasságot.

A Vevő a jelen műszaki leírást az Eladótól átvette, tartalmát megismerte, és azt - a műszaki leírásban megjelölt ingatlan tárgyában a felek között létrejött Adásvételi Előszereződés rendelkezéseivel összhangban – elfogadja.

A Felek a jelen műszaki leírást az Adásvételi Előszereződéssel egyidejűleg, annak elolvasása és értelmezése után, mint akaratukkal mindenben megegyezőt jóváhagyólag aláírják.

Budapest, 2019.....

.....

Eladó

.....

Vevő

Ellenjegyzem, Budapesten, 2019.....

Dr. Nagy Zsolt Richard
kamarai jogtanácsos