

M Ű S Z A K I L E Í R Á S

I. Általános műszaki leírás

1. É P Í T É S Z E T

Általános megjegyzések

Az építész alaprajz szerinti méretek "nyers" méretek és a vakolatlan falak közötti távolságot jelentik. Ahol a fő- vagy válaszfal mellett szerelőfal hordja a szerelvényeket, az ezek által elfoglalt terület benne foglaltatik a lakás területében (pl. kád mellett, WC előtét fal).

Energetikai besorolás (Lakások zöldkártyája)

Az épületen alkalmazott hőszigetelésnek és a hőhidak elkerülésére törekvő építési technológiának köszönhetően a lakások szabványoknak, előírásoknak megfelelő, hitelesített – kedvező besorolású - energetikai tanúsítvánnyal rendelkeznek. A részleteket a használatba vételkor átadott tanúsítvány tartalmazza. Az épület besorolása „korszerű”.

Az épület bemutatása:

Az épület teljes egészében alapincézett, egy pincszinten kerül a gépkocsi parkolók zöme elhelyezésre. A pincszinti mélygarázs bejárata a Fehérvári út felől található. A földszinten nyitott, illetőleg részben nyitott parkolóterület kap helyet, amely az Újházy utcából közelíthető meg. A kerékpárok elhelyezésére a garázsterületek egy részein kialakított tárolóterületek szolgálnak.

A földszinten a Fehérvári út felé üzlethomlokzatok nyílnak függönyfalas homlokzatkialakítással. Az üzletek jellemzően az utcai traktust foglalják el, míg a belső (homlokzattal nem rendelkező) sávban raktárak, épületgépészeti helyiségek, lakásokhoz tartozó tárolók találhatók. A kettő lakótömb önálló bejáratokon közelíthető meg, melyek közelében 1-1 hulladék- és babakocsi tároló helyiség létesül. Az emeletekre 1-1 elegáns, világos lépcsőházban elhelyezett egyeneskarú lépcsőn vagy lifteken juthatunk fel. A földszinti hátsó kert felé tájolt lakásokhoz kizárólagos használatú kertrészek csatlakoznak. A tömbök elrendezése középfolvosos természetes bevilágítás biztosításával

Szerkezetépítés:

- Az „A” és „B” épület többszintes, monolit vasbeton pillérvázás szerkezetű, téglá kitöltő falazatú épület. Pincszinten található az energiabetáplálás létesítményei, földszinten a közös kerékpár és babakocsi tároló, takarítószer tároló és a szemétygyűjtés helyiségei. Szelektív hulladék gyűjtésére is lehetőséget nyújt a megfelelő nagyságú kukatároló. Ezeken a szinteken épületgépészeti üzemeltetési helyiségek és a lakók részére készített privát tárolók lesznek elhelyezve.
- Az épületenként egy-egy lépcsőház kerül kivitelezésre, mely csak a lakókat szolgálja ki.
- A kitöltő homlokzati falak anyaga YTONG 37,5 hőszigetelő téglá, vagy ezzel egyenértékű
- A lakásválasztó falak anyaga: Silka-HM 250 NF+GT téglá, vagy ezzel egyenértékű
- Válaszfalak: Ytong 10 válaszfallap, vagy ezzel egyenértékű
- Szerelőfalak: Ytong 10 válaszfallap, vagy ezzel egyenértékű.
- WC előtét fal gipszkartonból készül

Homlokzatképzés

Az épület emeleti szintjein a falak vakolt felülettel készülnek, a vakolat anyagában színezett, hőszigetelésre/vakolatra felhordott nemes vakolat vagy szilikát festék.

Nyílászárók

Homlokzati nyílászárók

- Főbejárat homlokzati nyílászárói hőhidmentes alumínium profil felhasználásával készülnek, korszerű, 4-16-4 mm hőszigetelő üvegezéssel ($k=1,1 \text{ w/m}^2\text{K}$), gumiprofil tömítéssel, terv szerinti méretekben.
- A fentiekén kívül minden más homlokzati nyílászáró műanyagból készül az alábbi paraméterekkel
- Helyiségenként termo plasztikus körbefutó gumitömítésű
- hangszigetelés értéke $R_w = 32 \text{ dB}$
- egy- és kétszárnyú ablakok, erkélyajtók
- MACO körbefutó, több ponton záródó vasalat rendszer
- bukó, oldalt nyíló és bukó-nyíló szerkezetek.
- A homlokzati nyílászárók kialakítása természetes szellőzésre alkalmas
- Valamennyi kültéri nyílászáró redőny-előkészítése árnyékoló beépítéséhez

Lakásbejárat ajtók

- Erősített acél tok és szárnykeret. Biztonsági betétes, többpontos záródású zárral, 30 perces tűzállósági határértékkel (Katasztrófavédelmi előírás), MSZ szerinti akusztikai értékkel. MABISZ bizonylattal.

Beltéri ajtók

- Nyitható szerkezetek méretei és nyitási irányai, terv szerint
- Tokszerkezet utólag szerelhető fa ajtótok, dekorfóliás felülettel.
- Ajtólapok tele kivételben, dekorfóliás (CPL felületű) színkála szerint választható színben, vasalata normál típus zár, WC-ben WC zár, alukilincs és cím.

Hő- és hangszigetelés

- Homlokzatra vázszerkezeten (vasbeton szerkezeten) 12 cm vastag Austrotherm Grafit Reflex szigetelés kerül beépítésre. Külső falak: YTONG LAMBDA NF+GT 375 mm. Aljzatbetonban 5 cm vastagságban AT-L2 lépéshangszigetelés.

Lakatos szerkezetek

- Az erkélyek korlátai és a lépcsőházi korlát, egyedi lakatos szerkezetek felületképzéssel.

Lift

- Schindler vagy azzal egyenértékű típus („A” és „B” épületnél 1-1 db.)
- Mindenki által kezelhető, „le” irányba gyűjtő vezérléssel.
- Minden emeleten hívógomb, irányjelzéssel együtt
- Biztonsági berendezések: Fényfüggöny, szorítás kapcsoló, vészcsengő, ajtózáró gomb, ventilátor gomb.
- Digitális kijelzés a vezérlőpanelen
- Fülketabló pontmátrix kijelzéssel és megvilágítással

Lakások felületképzései

A vizes helyiségekben a padlóburkolatok alatt, illetve a falburkolatok alatt 0,2 m-es magasságban, , illetve a vízkivételi helyek mellett és felett üzemvíz elleni szigetelés készül, a szomszédos helyiségek és lakások védelmében.

A hideg és melegburkolatok találkozásánál fém vagy műanyag burkolatváltó profil kerül beépítésre, a burkolatok és a helyiség funkciójához illő kivitelben.

Hidegburkolatok

Padlóburkolatok készülnek 7,5-10 cm-es lábazattal a lakás előterében, közlekedőben, konyhában, fürdőszobában és (ahol van) a külön WC, kamra helyiségekben I. osztályú gres kerámia lapból (mérete: 20*20 cm; 30*30 cm, csúszásmentes, strukturált felülettel, fagyálló kivitelben) kollekciónál választhatóan.

Falburkolat készül a fürdőszobában, a külön WC helységben, mely kb. 2,1 m magasság, továbbá 60 cm széles sávban a konyhai alsó és felső bútorok tervezett helye között.

Ugyancsak hidegburkolat készül fagyálló kivitelben, 7,5-10 cm lábazattal, melynek anyaga I. osztályú gres lapokból, vagy kavicsbeton lap burkolat, a lakáshoz tartozó **loggiákon, erkélyeken, teraszokon**, az épület egységes megjelenése miatt vevői választási lehetőség nincs.

Meleg burkolatok

A laminált padlóburkolat, kopás és karcállóság szempontjából normál használatot és igénybevételt feltételezünk. Meleg padlóburkolat készül valamennyi lakó és hálószobában HDF alapú I. osztályú laminált parkettával, burkolatok alatt 2,0 mm-es polietilén-hab alátét fólia.

Festés

- Belső falak felületképzése: vakolt, majd glettelt felületek, kétszeri fehér diszperziós festéssel.

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: vasbeton lépcső és lépcsőpihenő szerkezet gres lépcső járólappal és homloklappal, 10 cm-es kísérő lábazattal
- falak: vakolt és glettelt falfelület, 2 rétegű fehér diszperziós falfestéssel

Egyéb, közös használatú tárolók, gépészeti helységek

- padló: gres lapburkolat;
- falak: vakolt és glettelt falfelületen 2 rétegű fehér diszperziós falfestés;
- mennyezet: glettelt falfelületen 2 rétegű fehér diszperziós falfestés;
- ajtók: a tűzvédelmi előírások szerinti helyeken, megfelelő tűzállósági határértékű acél ajtók.

Privát tárolók:

- padló: simított beton;
- falak: látszóbeton, hegesztett acél rács vagy kerámia válaszfal;
- mennyezet: látszóbeton;
- ajtók: hegesztett acél rács, a tűzvédelmi előírások szerinti helyeken, az oda előírt tűzállósági határértékű acél ajtók.

2. É P Ü L E T V I L L A M O S S Á G

Az épületbe az MSZ előírásainak megfelelő, illetve tanúsítvánnyal ellátott anyagok kerülnek beszerelésre. A beszerelésre kerülő anyagok műszaki bizonyítványai, bizonylatai, garancialevelei, az átvételkor átadásra kerülnek.

ERŐSÁRAM

A lakások részére a lakás méretétől függően 1*32A vagy 3*16A villamos energia kontingens áll rendelkezésre térítésmentesen. E felett is lehet többlet energiát igényelni a lakás részére, közvetlenül a szolgáltatótól kedvezményes lakossági tarifával.

Energia ellátás:

- A létesítmény villamos energia ellátása az ELMŰ közcélú hálózatáról történik kábeles csatlakozással.
- Az épület méretlen fővezetékei a lépcsőházakban függőlegesen haladnak. A lakások, szintenként összegyűjtött fogyasztásmérői, vagyis a szinti elosztók a lépcsőház mellett külön falfülkében található. A falfülkékben a mérők mellett alakítottuk ki a függőleges kábelknát. Ez az elrendezés egyben követi a tűzszakasz határokat. Az épület feszültségtől való mentesítését tűz-szakaszonként biztosítjuk
- *Szerelési mód:*
 - Szerkezetépítés folyamán részben a vasbetonszerkezetekbe kerülnek a védőcsövezések.
 - Mindenhol a helyiség jellegének megfelelő védettségű szerelés, szerelvényezés és elosztó berendezés készül. Normál környezetben a védettség min. IP20, míg „nedves” helyiségekben és szabadterén min. IP 44.
 - Az összes áramkör rövidzárlat elleni védelemmel kerül ellátásra.

Világítás:

- Minden közös helyiségbe mesterséges világítás, energiatakarékos fényforrásokkal. A közlekedőbe, folyosókba mennyezetre szerelt lámpatestek kerülnek, mozgásérzékelővel és alkonykapcsolóval.
- A vizes helyiségekbe mennyezeti- és tükörnél elhelyezett világítótestek lesznek figyelembe véve.
- Az állandó tartózkodásra szolgáló helyiségekben mennyezeti lámpahelyek elhelyezésével számolunk, működtetés csillárkapcsolós.
- A világítótesteket Vevő szerzi be és szereli / szerelteti fel. Ennek során az érvényben lévő érintésvédelmi előírásokat be kell tartani!

Elektromos szerelvények:

- Minden lakásban villamos üzemű (pl. kerámia lapos) tűzhelyek használatára van lehetőség.

Elektromos csatlakozások, szerelvények:

Az elektromos szerelvények Legrand termékcsalád, vagy ezzel egyenértékű.

- lakószobában (nappali): TV és telefon aljzat, továbbá nagyságától függően 3-4 db konnektor;
- hálószobában (félszoba): TV és telefon aljzat, továbbá nagyságától függően 2-3 db konnektor;
- fürdőszobában 2 konnektor IP44 vagy IP54-es védelemmel;
- konyhában - nagyságától függően 2-3 dupla konnektor;
- előtérben: lakáselosztó kismegszakítókkal, 1 konnektor, lakásriasztó csatlakozási hely, kaputelefon beltéri egység;
- közlekedőben: a helyiség nagyságától függően 1-2 konnektor;
- kamrában (ha van): 1 konnektor;
- teraszon, erkélyen lámpahely és 1 dupla konnektor.

Irányfény és biztonsági világítás:

- A menekülési útvonalakon az épület - veszély esetén történő - biztonságos elhagyása érdekében, a közös terekbe a kijáratirányt lámpatestek mutatják, saját akkumulátorral 1 órás áthidalással.

GYENGEÁRAM

TV antenna hálózat, kommunikáció

- Az épületben lévő központi csatlakozási ponttól kiindulva kerül kiépítésre a gyengeáramú kábeltévé hálózat.
- A lakásokban a fali aljzatokhoz a készülékek szabványos kábelekkel csatlakoztathatók
- Lakásonként minimálisan 1 db telefoncsatlakozót biztosítunk
- Minden lakásban lesz audió kaputelefon. Az audió kaputelefon rendszer hívókészülékei a bejárati kapuknál kerülnek elhelyezésre. A lakásokban egy-egy lakáskészülék kerül felszerelésre. A készülékek kapunyitásra is alkalmasak.

Vagyonvédelem, biztonságtechnika:

- A rendszer védőcsövezése készül el.

3. ÉPÜLETGÉPÉSZET

Vízellátás:

- Az épületnek egy főmérője lesz, minden lakás külön almérővel lesz ellátva, a lakás méretének megfelelő keresztmetszettel. Az almérő leolvasását a tulajdonosoknak havonta biztosítaniuk kell. A mért vezeték belépési pontja után nyomásfokozó van beépítve, amely állandó nyomást és egyenletes ellátást biztosít.
- Ahol a vizes berendezési tárgyak olyan falra kerülnek, ahol a szomszédos helység lakóhelyiség, vagy amely külső fallal érintkezik, ott belső szerelőfal készül.
- A konyhában és a fürdőszobában csatlakozóhely kerül kiépítésre, a mosó- és mosogatógép vízvételére és szennyvízelvezetése részére.

Fűtés-hűtés, illetve meleg víz

- Az épület fűtése központi fűtés, mely a V. visszahúzott szint földemén elhelyezett kondenzációs, gázüzemű kazánok biztosítanak.
- A lakásba a fűtés és a használati meleg víz is a központi helyiségből érkezik.
- A hőleadók lapradiátorok radiátorszelepekkel. A vizes helyiségekben törölköző szárítós radiátor kerül felszerelésre.
- A fűtési költség elosztását, lakáshoz tartozó hőmennyiségmérő biztosítja. A leolvasást a tulajdonosnak legalább havonta lehetővé kell tennie.
- hűtési célból a nappali helyiségek falában előcsövezésre került a klímakiállítás. A beltéri és kültéri egység beépítése szükség esetén a Vevő feladata

Szellőzés:

- Valamennyi belső terű, ablakkal nem rendelkező vizes helyiség és WC helyiség szakaszos üzemű elszívással üzemel. A ventilátorokat a belső világítás vezéri és késleltetett leállásúak. Elszívott légmennyiségek fürdőszobánál 50 m³/ó, WC helyiségnél 30 m³/ó.
- A konyhai tűzhelyek feletti szagelszívás részére lakásonként 300-400 l/m³/óra teljesítményű berendezés bekötésére van lehetőség. Kiépítését a konyha berendezés szállítója végzi. A konyha nem képezi részét a lakás alapfelszereltségének.

Fürdőszoba:

- Fali WC szerelő elem öblítő tartállyal, Alföldi/Duravit vagy azzal egyenértékű, mélyöblítésű fehér színű fali WC-vel, fehér nyomólappal.
- Sarokszelepek vízszűrő betétrel vannak ellátva, a keverő csaptelepek kerámiabetéteinek védelmében
- A kádak az Alföldi termékskálából kerülnek kiválasztásra a helyiség méretéhez igazítva.
- Csaptelepek keverő-csaptelep, kádhoz kádfeltöltő funkcióval, Kludi Maris vagy ezzel egyenértékű minőségben.
- Mosdó és WC kézmosó Alföldi/Duravit vagy azzal egyenértékű termék, fehér színben.

II. Változtatási lehetőségek

Az adásvételi szerződés alapján a Vevőt megillető választási lehetőség gyakorlására az alábbiak szerint van lehetőség:

1. Alapkitétel: választás megadott kollekcióból

A Vevő a megadott alapkitételi termékekből választhat legkésőbb 2019. március 31-ig. A határidő letelte után további választási lehetőség nincs, az Eladó által kiválasztott termék kerül beépítésre. Az alapkitételből választható termékek után további térítést, díjat nem kell fizetni, azok ellenértékét a Vételár tartalmazza.

2. Változtatási lehetőségek

A Vevőknek térítés ellenében lehetőségük van a Lakás kialakítását érintő változtatásra („Változtatás”), amely:

- nem veszélyeztetheti a Társasház építési ütemtervének betartását,
- nem érinthetik hátrányosan a Társasház kivitelezésével kapcsolatos szerződéseket,
- nem érintheti a Társasház külső megjelenését és szerkezeti rendszerét,
- nem jelenthet minőségi visszalépést sem a közös, sem az önálló tulajdoni illetőségek műszaki paramétereikhez és megjelenéséhez képest,
- nem jelent hátrányt sem a leendő tulajdonostársaknak, sem harmadik személyek részére,
- bármely változtatás végrehajtása csak az Eladó hozzájárulásával és adott esetben a kapcsolódó költségek és díjak megfizetése után történhet,
- válaszfalak áthelyezésére nincs lehetőség,
- a választás joga 2018. december 31.-vel megszűnik.

Változtatási lehetőségek:

- választás megadott mintakollekcióból
- a mintakollekció helyett egyedi termékek választása
- belső építészeti kialakítás változtatása

A Változtatás csak Eladó egyetértése esetén lehetséges.

A. Választás megadott mintakollekcióból

A járólapp-mintakollekció színválasztékából 2019 március 31-ig választhatnak a Vevők. A 7 mm-es laminált parketta négy alapszínéből lehet választani. A belső ajtók színei szintén a fenti időpontig választhatóak ki a színskáláról.

B. Egyedi termékek választása

Amennyiben Vevő nem a 2. pont szerinti mintakollekcióból kíván választani, akkor figyelemmel kell lennie arra, hogy

- a Vételár a választás következtében nem csökken, azaz amennyiben Vevő a beépítettél olcsóbb anyagot választ, akkor nem jogosult a Vételár leszállítását kérni;
- választani kizárólag az Eladó által kijelölt kereskedőnél lehet. Más forrásból való anyagbeszerzés nem lehetséges;
- a Vételár által tartalmazott alapfelszerelésnél drágább választás esetén a különbözetet Vevő közvetlenül a kereskedőnek kell megtérítse a választásával egyidejűleg. Az árkülönbszet megfizetésének hiányát úgy kell tekinteni, mintha Vevő nem kívánt volna választási jogával élni;
- a laminált parketta esetén a kereskedőnél legfeljebb 8 mm-es vastagságú más fajtájú laminált parketta választható, egyéb termék választására nincs lehetőség.

C. Belső építészeti kialakításra vonatkozó Változtatás

Vevőnek lehetősége van arra, hogy 2018 december 31-ig változtatási elképzelést (pl. kapcsoló áthelyezése, falikar áthelyezése, kiállítás kialakítása, dugaszoló aljzat áthelyezése, kád áthelyezése) közöljön az Eladóval. A változtatási kérést Eladó megvizsgálja és döntéséről Vevőt ésszerűen rövid határidőn belül értesíti.

Feltételek

1. Az Eladó nem köteles a változtatásra vonatkozó elképzelést teljesíteni. Amennyiben Eladó a javaslatot elfogadja, akkor annak megvalósítására vonatkozóan ajánlatot tesz Vevőnek. Az ajánlati kötöttség időtartama öt nap.
2. Valamennyi változtatásra vonatkozó elképzelést 2018. december 31-ig kell írásban jelezni az Eladó felé.
3. A változtatási kérésre adott ajánlatban szereplő árak tartalmazzák az anyag és munkaköltséget, valamint szükség esetén a műszaki bonyolítási és tervezési díjat.
4. Az ajánlatadási díj a műszaki bonyolítási díj része.
5. Az ajánlat akkor minősül elfogadottnak, ha az abban feltüntetett fizetési kötelezettségnek Vevő eleget tesz.
6. A félreértések elkerülése végett, a Felek rögzítik, hogy a Vevőnek nincs lehetősége saját beszerzésű anyagokat, illetve termékeket, a kivitelezés során beépíttetni, vagy saját kivitelezőt alkalmazni.

Budapest, 2018. szeptember 10.