



MŰSZAKI LEÍRÁS LAKÁS

1139 Budapest, Rozsnyai utca 33.

1. AZ ÉPÜLET MŰSZAKI TARTALMA

1.1 Teherhordó épületszerkezetek

Alapozás:	markolt cölöpalap, monolit, vízzáró vasbeton lemezalap
Felmenő szerkezetek:	monolit vasbeton pillérváz, vasbeton lépcsőházi- és liftmag, 25 és 30 cm vastagságú vázkitöltő falazatokkal
Födémek:	közbenső födémek és zárófödém monolit vasbeton síklemez, Lépcsőszerkezetek: monolit vasbeton

1.2 Nem teherhordó épületszerkezetek

Homlokzati kitöltő falak:	30cm vastag, hőszigetelőégetett <i>LEIER</i> kerámia téglafalazat
Lakások közötti és folyosói elválasztó falak:	<i>SILKA</i> hang gátló mészhomok téglafalazat (lakás/folyosó: 25 cm vastag, lakás/lakás: 30 cm vastag)
Lakáson belüli válaszfal:	10 cm vastagégetett <i>LEIER</i> kerámia téglafalazat
Padló aljzatok:	vasbeton födémén lépéshangszigetelő réteg és aljzatbeton
Homlokzatképzés:	épületenergetikailag méretezett homlokzati hőszigetelő rendszer, nemes vakolat fedő réteggel, a homlokzat egyes részein ragasztott klinkerlapka burkolattal, kiadott, „A+ Fokozottan Energiatakarékos” minősítésű energetikai tanúsítvány (HET-159956)

1.3 Tetőszerkezet

Ferde tető:	a tetőtérben lakótereket határoló vasbeton ferde födém szerkezet felett hőszigetelt, átszellőztetett rendszerű, állókorcos lemezfedésű félnyereg tető.
Nem járható lapostető:	monolit vasbeton zárófödémén épületenergetikailag méretezett hőszigetelő réteg, lejtésképzés, vízszigetelés, a karbantartást-ellenőrzést igénylő szakaszokon járólapok

1.4 Lépcsőház, közlekedők

Padló:	anyagában színezett gránitőrlemény padlólap (minimum 8 mm vastag)
Fal:	vakolt, glettel tégl- és vasbetonfelületen fehér diszperziós falfestéssel
Mennyezet:	glettel felületen fehér diszperziós festés, pince feletti födém alsó síkján épületenergetikailag méretezett vastagságú hőszigetelés
Épület bejárati ajtó:	egyedileg gyártott alumínium-üveg portálszerkezet, automata behúzóval, nyitás kulccsal és kóddal, valamint a lakásból kaputelefonnal.
Folyosó- és lépcsőházi ajtók:	nem éghető fém, építési engedélyben előírtak szerint tűz-, illetve füst gátló ajtók

1.5 Kukatároló

Padló:	anyagában színezett gránitőrlemény padlólap (minimum 8 mm vastag)
--------	---

Fal:	2 méter magasságig csempeburkolat, felette vakolt, glettelt falfelületen fehér diszperziós falfestés
Mennyezet:	födém alsó síkján épületenergetikailagméretezett vastagságú hőszigetelés
Ajtó:	nem éghető fém ajtó

1.6 Babakocsi- és kerékpár tároló (földszint)

Padló:	anyagában színezett gránitőrlemény padlólap (minimum 8 mm vastag), 10 cm lábazattal
Fal:	vakolt, glettelt falfelületen fehér diszperziós falfestés
Mennyezet:	födém alsó síkján épületenergetikailagméretezett vastagságú hőszigetelés
Ajtó:	nem éghető fém ajtó

1.7 Lift

Személyfelvonó:	egy darab <i>SCHINDLER 3300 típusú</i> , a lépcsőházi térből megközelíthető, 9 személyes és 675 kg terhelhetőségű személyfelvonó
-----------------	--

1.8 Kert (közös és kizárólagos használatban lévők)

Kialakítás:	az épület pinceszintje túlnyúlik a homlokzaton, a kertek a pinceszinti földemen, zöldtető-technológiával kerülnek kialakításra.
Föld, növényzet:	40 cm vastag könnyített földréteg, füvesítve. Fák, cserjék, más mély gyökérrzel rendelkező növények nem telepíthetők.
Vízellátás:	földszinti lakásoknál külső hideg vizes kifolyószelep, öntözőrendszer nem készül.
Kerítés:	telekszomszédok felé és a magánkertek között 150 cm magas dróthálós kerítés, a földszint 1. lakás esetén (Rozsnyai utcai front) belátást gátló tömör vagy lamellás kerítés

2. LAKÁS MŰSZAKI TARTALMA

2.1 Erkély és terasz

Burkolat:	anyagában színezett fagyálló gránitőrlemény padlólap (minimum 7 mm vastag) 10 cm magas lábazattal, flexibilis ragasztóhabarccsal ragasztva, rendszer azonos flexibilis fugázóval, negatív sarkoknál rugalmas szilikon kitöltéssel
-----------	---

2.2 Nyílászárók

Bejárati ajtó:	több ponton záródó <i>SHERLOCK EI 30</i> típusú bejárati ajtó, sajtoló acél tokkal, kemény lemez borítású ajtólap kitekintő nyílással, MABISZ minősítéssel, EI30 tűzgátlású, egyféle színben (felár ellenében sem változtatható)
Beltéri ajtók:	papírrácsbetétes, dekorfóliás felületű, <i>JELDWEN</i> típusú belső ajtó, teli kivitelben, választható színben, építész tervek szerinti

méretben (fürdő, WC, gardrób, kamra: 750/2125, lakószobák: 875/2125)

Ablakok, teraszajtók: műanyag tokszerkezetű *T-MODERN típusú 6 kamrás* ajtók és ablakok, a vonatkozó előírásoknak megfelelő, épületenergetikailag méretezett 2 rétegű hőszigetelő üvegezéssel (6-12-4 mm, $K=1,1 \text{ W/m}^2\text{k}$), helyiségenként 1 db résszellőző beépítésével. Nyitás lakásonként egyedi kialakítással készül. Földszinti lakásokban a nyílászárók ragasztott biztonsági üvegezéssel (3+3 mm) készülnek.

2.3 Padlóburkolat

Lakószoba, gardrób: *Krono 7/31* laminált parketta, szín harmonikus szegélyléccel, alátét habfóliával és párazáró fóliával, a felkínáltból választható színben, kopás állóság 31-es

Előszoba, konyha: *Opoczno* mázas kerámia padlólap (minimum 7 mm vastag), lábazzattal, a felkínáltból választható színben, hálós fektetéssel

Fürdőszoba, WC: *Opoczno* mázas kerámia padlólap (minimum 7 mm vastag), a felkínáltból választható színben, hálós fektetéssel

2.4 Falburkolat, falfelület

Falak, mennyezet: vakolt, glettelt felületen fehér diszperzites festés (színes festés vagy tapéta felár ellenében sem kérhető)

Fürdőszoba, WC: fürdőszobában ajtótokmagasságáig, WC-ben 1,5 m magasságig csempeburkolat. *Opoczno* mázas kerámia (minimum 7 mm vastag), pozitív éleknél műanyag élvédővel, a felkínáltból választható színkombinációval és burkolatkiosztással.

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

2.5 Fűtés, vízellátás

Kazán: a fűtést és a meleg víz ellátást a teljes épület számáraközponti *REMEHA* gázkazán biztosítja, a lakásokban nincs gáz bevezetve (felár ellenében sem kérhető)

Fűtés vezetékek: előremenő és visszatérő fűtési vezetékek, lakásokban a padlóaljzatban vezetetttrétegű műanyag csővezetékek

Fűtőttest: *Giegentherm típusú* lemezi radiátor, minden radiátor kézi légtelenítőtől és mechanikus termosztáttal ellátva (helyiségenkénti hőfokszabályozási lehetőség). Lakószobákban lapradiátorok, fürdőszobában törülközőszárító radiátor, fehér színben.

Vízvezetékek: használati hideg- és meleg víz alap- és felszálló vezetéke műanyag, vagy horganyzott acélcső, a lakásokban lévő ágvezetékek falban illetve padlóban vezetett műanyag csővezetékek Kertes lakások esetén kültéri hidegvizes kifolyószelep a locsoláshoz.

Szennyvízelvezetés: fürdőszobában és a WC-ben, műanyag csővezeték

Mérőszekrény: folyosói falfülkékben elhelyezett, fűtési rendszerhez tartozó hőmennyiségmérő, külön vízórák a hideg- és melegvíz-hálózatra

2.6 Szellőzés

Szellőztetett helyiségek:	belsőterű (természetes szellőzéssel nem rendelkező) fürdőszoba és WC.
Szellőzőrendszer:	fém légcsatornás elemekből álló vezetékrendszer. WC-kben és fürdőszobákban egyedi, villanykapcsolóval indított ventilátoros elszívás, a konyhákban a konyhai páraelszívó részére strang-falsíkból kialakított csatlakozási lehetőség. Az elszívott levegő kivezetése a tetősík felett történik.
Vezeték:	strangban, fém szellőzőcsövek

2.7 Szaniterek és szerelvények

Mosdókagyló:	<i>KOLO IDOL</i> típusú félporelán, fehér, 60 cm széles.
Kézmósó:	<i>KOLO IDOL</i> típusú csak a külön WC-kben, félporelán, fehér, minimum 30 cm széles.
Kád:	<i>KALDEWEI</i> típusú zománcozott fehér acéllemez kád (lemezvastagság 3,5 mm), fürdőszoba méretétől függően 160 vagy 170 cm hosszú, beépítve, csempézett előtétfallal, króm le-túlfolyó szettel. (Csak azokban a fürdőszobákban, ahol az alaprajzon kád van jelölve.)
Zuhanytálca:	terv szerinti fém zuhanytálca vagy terv szerinti épített zuhany
Csapterlep:	<i>BAVARIA</i> típusú krómozott, egykaros mosdó- és kádtöltő csapterlep. Kádcsapterlephez kézi zuhany szett fix fali tartóval.
WC:	<i>KOLO</i> félporelán, fehér, mélyöblítésű, fali WC-kagyló, <i>WAVIN TECE</i> típusú, rejtett öblítőtartály, hosszú és rövid öblítést biztosító kétkombos kivitelben.
Mosógép csatlakozó:	falba szerelt szennyvíz csatlakozási és hidegvíz vételi lehetőséggel
Mosogatógép csatl.:	a mosogató kombi szelepen keresztül vízvételi lehetőséggel és a mosogató kombi szifonján keresztül szennyvízelvezetési 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, a folyosói falfülkékben kerülnek elhelyezésre
Teljesítmény, kiépítés:	kiépítés 3x16A. A későbbi bővíthetőség lehetőségét biztosítja a lakás kábelezésének kialakítása.
Elektromos szerelés:	teljes szerelés MSZ EN-60364 szerinti kialakítású. Az épület érintésvédelmi nullázás (TN-C-S hálózat) EPH hálózattal kiegészítve.

2.9 Erősáramú elektromos szerelvények

Aljzatok, kapcsolók:	<i>SCHNEIDER ANYA</i> típusú fehér műanyag szerelvények
Szerelési magasság:	elektromos dugaszoló aljzatok, kábeltévé- és telefon dugaszoló aljzat 30 cm, kapcsolók 150 cm magasságban

Tűzhely:	a konyhában az alaprajz szerinti helyen, a világítás és a tűzhely áramkörei szétválasztva. A lakásba csak villanytűzhely építhető be.
Dugaljak száma:	szobákban 2-4 db (részben dupla) dugalj, konyhában konyhapult fölött 2-4konnektor, a hűtőgép, a mosogatógép és az elszívó részére 1-1 db külön konnektor, fürdőszobában a mosdófelett (tükör helye mellett) és a mosógép számára 1-1 db dugalj. Kertes lakások esetén a terasznál a homlokzaton 1 db kültéri konnektor. A konnektorok elhelyezése az elektromos terv szerint történik, műszaki konzultáción lehetőség az áttekintésére.

2.10 Gyengeáramú elektromos hálózat és szerelvények

Telefon:	védőcső- és vezetékhalózat, nappaliban 1 db csatlakozó. A szolgáltatóval való szerződéskötés a vevő feladata.
Kábeltevé:	védőcső- és vezetékhalózat, nappaliban és lakószobánként 1-1 db csatlakozó. A szolgáltatóval való szerződéskötés a vevő feladata.
Távközlési szolgáltató:	a ház és a lakások távközlési hálózatát a Magyar Telekom építi ki, ezen a hálózaton a Magyar Telekom által 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.
Kaputelefon: Riasztó-előkészítés:	1 db készülék az előtérben, kültéri egység a bejárati kapu mellett kizárólag a földszinti lakásokban készül, falsík alatti rejtett védőcsővezetés, kiállítás a sziréna, a bejárati ajtó nyitászékelőjének, a kezelőpanelnek, valamint a mozgásérzékelőknek minden ablakkal rendelkező helyiségben. A rendszer beszerzése és beszereltetése (vezetékeztetést is beleértve) a vevő feladata.

2.11 Világítás

Általános leírás:	szabvány szerinti vezetékhalózat kiállításokkal, helyiségenként 1 db E27-es foglalat izzóval. A kiállítások elhelyezése az elektromos terv szerint történik, műszaki konzultáción lehetőség van az áttekintésére.
Szoba, előtér:	1-1 db mennyezeti kiállítás, étkezőasztal felett külön mennyezeti kiállítás (kivéve ha az étkezőasztal a konyhában kerül elhelyezésre az alaprajz szerint)
Fürdőszoba:	1 db mennyezeti kiállítás foglalattal és égővel, 1 db külön fali kiállítás a mosdó felett kb. 200 cm magasságban
Konyha:	1 db mennyezeti kiállítás, 1 db külön fali kiállítás a felső konyhaszekrények alatti világítás számára kb. 150 cm magasságban
Erkély, terasz:	oldalfali vagy mennyezeti lámpa égővel és lámpaburával (nem választható), beltéri kapcsolóval. A homlokzati világítótestek 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. A konkrét határidők a végszerződés megkötésekor, a szerződés mellékletét képező műszaki leírásban lesznek meghatározva.

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

3.1.1 Szerkezetépítési fázis

Beltéri ajtók helye, nyitásiránya

Radiátorok helye

Mennyezeti lámpa, erős- és gyengeáramú kiállások helye

Vízvezeték- és csatornakiállások helye (mosdó, mosogató, mosógép, kád)

Választási határidők

Földszint - 4. emelet: LEZÁRULT

3.1.2 Padlólap, csempe színe, burkolatkiosztás

Választási határidők

Földszint - 4emelet: LEZÁRULT

3.1.3 Laminált padló és beltéri ajtó színe

Választási határidő valamennyi szint esetén: LEZÁRULT

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

Gipszkarton fal, előtétfal

Üvegtégla beépítése

Hidromasszázs kád, kabin

Extra szaniter

Több elektromos kiállítás

Klíma alapszerelés

Riasztórendszer hálózat alapszerelés (védőcső, kábel, tasztatúra és riasztóközpont helye)

Extra padlólap, csempe, bordűr, dekorlap, parketta és beltéri ajtó

A felsorolás tájékoztató jellegű, nem teljes körű, 2014. május 31-ét követően felár vagy külön díj fizetés esetén sincs lehetőség semmilyen változtatásra vagy átépítésre..

2.3 Felár ellenében sem kérhető változtatások

Eladó, illetve Kivitelező 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 többek között az alábbiak:

- homlokzatot vagy közös területet érintő változtatás (erkélykorlát, erkély burkolata, külső fal színe, külső nyílászárók osztása, színe stb.)
- helységek építési engedélyt módosításával járó változtatása
- bejárati ajtó (fajta, méret, szín, anyag stb.)
- alfestés eltérő színe vagy tapétázás
- redőnytökös ablak vagy külső redőnytök

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

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

Budapest, 2014.

Metrodom Rozsnyai 33. Kft.
Eladó

Vevő

Vevő