



# MŰSZAKI LEÍRÁS

## LAKÁS

1135 Budapest, Szent László út 41-43.

## 1. AZ ÉPÜLET MŰSZAKI TARTALMA

### 1.1 Teherhordó épületszerkezetek

Alapozás:	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 24 cm vastag monolit vasbeton síklemez
Lépcsőszerkezetek:	monolit vasbeton

### 1.2 Nem teherhordó épületszerkezetek

Homlokzati kitöltő falak:	<i>Porotherm</i> 30cm vastag, égetett kerámia téglafalazat
Lakások közötti és folyosói elválasztó falak:	<i>Silka</i> hanggátló mészhomok téglafalazat (lakás/flyosó: 25 cm vastag, lakás/lakás: 30 cm vastag)
Lakáson belüli válaszfal:	égetett kerámia téglafalazat, 10 cm vastag
Padló aljzatok:	vasbeton födemen lépéshangszigetelő réteg és aljzatbeton
Homlokzatképzés:	épületenergetikailag méretezett 8 cm homlokzati hőszigetelő rendszer, nemesvakolat fedő réteggel, a homlokzat egyes részein ragasztott téglaburkolattal, legalább „ <b>A + – Energiatakarékos</b> ” minősítésű energetikai tanúsítvány

### 1.3 Tetőszerkezet

Ferde tető:	ácsolt fa fedélszerkezet, deszkázattal és fémfedéssel (a méretezett hőszigetelés a padlástérben a zárófödém felső síkján kerül elhelyezésre)
-------------	--

### 1.4 Lépcsőház, közlekedők

Padló:	anyagában színezett gránitörlemény padlólap (minimum 7 mm vastag)
Fal:	vakolt, glettelte tégl- és vasbetonfelületen fehér diszperziós falfestéssel
Mennyezet:	glettelte 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 (épületenként 1 db)

Padló:	anyagában színezett gránitörlemény padlólap (minimum 7 mm vastag)
Fal:	2 méter magasságig csempeburkolat, felette vakolt, glettelte falfelületen fehér diszperziós falfestés
Mennyezet:	födém alsó síkján épületenergetikailag méretezett vastagságú hőszigetelés
Ajtó:	nem éghető fém ajtó

## 1.6 Babakocsitároló (épületenként 1 db)

Padló:	anyagában színezett gránitórlemény padlólap (minimum 7 mm vastag), 10 cm lábazattal
Fal:	vakolt, glettel falfelületen fehér diszperziósalfestés, illetve egyedileg gyártott lakatosszerkezet
Mennyezet:	födém alsó síkján épületenergetikailag méretezett vastagságú hőszigetelés
Ajtó:	nem éghető fém ajtó

## 1.7 Lift (épületenként 1 db)

Személyfelvonó:	egy darab, a lépcsőházi térből megközelíthető, 8 személyes, 630 kg teherbírású <i>Kone Ecospace</i> típus felvonó
-----------------	---

## 1.8 Kert (közös használatban lévők)

Kialakítás:	az épületek közötti területen zárt, a lakók kizárólagos használatában álló kertben részben játszótér, részben pihenőpark kerül kialakításra
Föld, növényzet:	kertészeti terv szerint gyep, díszcserjék, örökzöld és lombhullató, alacsony növésű fák kerülnek beültetésre
Vízellátás:	automata, programozható öntözőrendszer
Játszótér:	fából készült, időjárásálló felületkezeléssel ellátott mászóvár, csúszda, homokozó, láncos hinta, rúgós játék, ülőpadok és szemetes
Pihenőpark:	árnyékolt ülőpadok, asztalok és szemetes

## 2. LAKÁS MŰSZAKI TARTALMA

### 2.1 Erkély és terasz

Burkolat:	anyagában színezett fagyálló gránitórlemény padlólap (minimum 7 mm vastag) 8 cm magas lábazattal, flexibilis ragasztóhabarccsal ragasztva, rendszer azonos flexibilis fugázóval, negatív sarkoknál rugalmas szilikon kitöltéssel
-----------	--

### 2.2 Nyílászárók

Bejárati ajtó:	több ponton záródó bejárati ajtó, sajtolt acél tokkal, kemény lemezborítású ajtólap kitekintő nyílással, MABISZ minősítéssel, egyféle színben (felár ellenében sem változtatható)
Beltéri ajtók:	<i>Arcadia dekorfóliás</i> 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 2 rétegű hőszigetelő üvegezéssel ( $k=1,1 \text{ W/m}^2\text{k}$ ), lakásonként

(jellemzően a nappaliban elhelyezett) 1 db résszellőző beépítésével. Nyitás lakásonként egyedi kialakítással készül. Rendszer felár ellenében kérhető.

### 2.3 Padlóburkolat

Lakószoba:	7/31 Krono laminált parketta, szín harmonikus szegélyléccel, alátét habfóliával és párazáró fóliával, a felkínáltból választható színben, kopás állóság 31-es
Előszoba, konyha, kamra, HTH:	Opoczno illetve Cersanit mázas kerámia padlólap (minimum 7 mm vastag), lábazattal, választható színekben, hálós fektetéssel
Fürdőszoba, WC:	Opoczno illetve Cersanit mázas kerámia padlólap (minimum 7 mm vastag), választható színekben, hálós fektetéssel

### 2.4 Falburkolat, falfelület

Lakószoba, kamra, HTH:	vakolt, glettel felületen fehér diszperzites festés (színes festés vagy tapéta felár ellenében sem kérhető)
Fürdőszoba, WC:	fürdőszobában ajtótokmagasságáig, WC-ben 1,5 m magasságig csempeburkolat, mázas kerámia (minimum 7 mm vastag), 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, vízellátás

Kazán:	a fűtést és a melegvízellátást épületenként 1-1 db központi gázkazán biztosítja, a lakásokban nincs gáz bevezetve (felár ellenében sem kérhető)
Fűtés vezetékek:	előremenő és visszatérő fűtési vezetékek, lakásokban a padlóaljzatban vezetett ötrétegű műanyag csővezetékek
Fűtőttest:	Ginger Therm lemezzradiátor, minden radiátor kézi légtelenítővel és mechanikus termosztáttal ellátva (helyiségenkénti hőfok-szabályozási lehetőség). Lakószobákban lapradiátorok, fürdőszobában törülközőszárító radiátor, fehér színben.
Vízvezetékek:	használati hideg- és melegvíz alap- és felszálló vezetéke műanyag, vagy horganyzott acélcső, a lakásokban lévő ágvezetékek falban illetve padlóban vezetett ötrétegű műanyag csővezetékek
Szennyvízelvezetés: Mérőszekrény:	fürdőszobában és a WC-ben, műanyag csővezeték folyosói falfülkékben elhelyezett, fűtési rendszerhez tartozó hőmennyiségmérő, külön vízórák a hideg- és melegvízhálózatra

## 2.6 Szellőzés

Szellőztetett helyiségek:	belsőterű (természetes szellőzéssel nem rendelkező) fürdőszobák, WC-k és háztartási helyiségek (kamrák)
Szellőzőrendszer:	fém légszűrőrendszer. WC-kben és fürdőszobákban egyedi, villanykapcsolóval indított ventilátoros elszívás, a konyhákban a konyhai páraelszívó részére strang-falsíkban kialakított csatlakozási lehetőség. 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:	<i>Kolo</i> félporelán, fehér, 60 cm széles
Kézmosó:	csak a külön WC-kben, <i>Kolo</i> félporelán, fehér, minimum 35 cm széles.
Kád:	<i>Kaldewei</i> zománcozott fehér acéllemez kád, 170 cm hosszú, beépítve, csempézett előtétfallal, króm le-túlfolyó szettel. (Azokban a fürdőszobákban, ahol az alaprajzon egyenes kád van jelölve.)
Sarokkád:	legalább 160x105 cm befoglaló méretű aszimmetrikus sarokkád, akril, beépítve, csempézett előtétfallal vagy gyártmányazonos akril előlappal, króm le-túlfolyó szettel. (A403, A404, B303, B304, B403, B404 számú lakások fürdőszobájában.)
Zuhanytálca:	<i>Swamit</i> épített zuhanytálca kent vízszigeteléssel, hidegburkolattal, padlóösszefolyóval, szélesség 80 cm, hosszúság alaprajzon jelöltek szerint. Zuhanykabin, zuhanyfal, zuhanyfüggöny és ezek szerkezetei vagy tartozékai nem képezik a műszaki leírás részét.
Csaptelep:	<i>Bavaria</i> krómozott, egykaros mosdó- és kádtöltő csaptelep. Kád csaptelephez kézi zuhanyszett fix fali tartóval.
WC:	<i>Kolo</i> félporelán, fehér, mélyöblítésűfali WC-kagyló, <i>Grohe Rapid Sl</i> rendszerű 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 mosogató kombi szelepén 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 földszinten csoportosan, az elektromos helyiségben kerülnek elhelyezésre
Teljesítmény, kiépítés:	1x32 A a garzon és nappali + 1 háló lakásokban, 3x16A a nagyobbakban. A későbbi bővíthetőség miatt a lakáelosztókig menő kábel 5x10 mm <sup>2</sup> -es a bővítés (villanyóra- és kismeg-

szakító-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 ki-egészítve

## 2.9 Erősáramú elektromos szerelvények

Aljzatok, kapcsolók: fehér műanyag szerelvények  
Tűzhely: a konyhában az alaprajz szerinti helyen, a lakásba csak vil-lanytűzhely építhető be  
Dugaljak száma: szobákban 2-4 db (részben dupla) dugalj, konyhában kony-hapult 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 sze-rint történik, műszaki konzultáción lehetőség van az áttekin-tésére.

## 2.10 Gyengeáramú elektromos hálózat és szerelvények

Telefon és kábel TV: védőcső- és vezetékhalózat, nappaliban és hálósobákban 1-1 db dupla csatlakozó. A szolgáltatóval való szerződéskötés a vevő feladata  
Távközlési szolgáltató: a ház és a lakások távközlési hálózatát a kiválasztott távköz-lési cég a Magyar Telekom fogja kiépíteni, a közös területen futó vezetékhalózat az ő tulajdonába kerül, amin az általa nyújtott szolgáltatások vehetők igénybe. A házban más szol-gáltató a társasház megalakulását követően a közgyűlés által hozott határozat alapján építhet ki hálózatot és nyújthat táv-közlési szolgáltatásokat.  
Kaputelefon: 1 db készülék az előtérben, kültéri egység a bejárati kapu mellett

## 2.11 Világítás

Általános leírás: szabvány szerinti vezetékhalózat kiállásokkal, helyiségenként 1 db E27-es foglalat izzóval. A kiállások elhelyezése az elekt-romos terv szerint történik, műszaki konzultáción lehetőség van az áttekintésére.  
Szoba, előtér: 1-1 db mennyezeti kiállás, étkezőasztal felett külön mennye-zeti kiállás (kivéve, ha az étkezőasztal a konyhában kerül el-helyezésre 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 kony-haszokrányok alatti világítás számára kb. 150 cm magasság-ban  
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 építkezés jelen fázisában már semmilyen anyag nem választható, módosítani külön díj fizetése ellenében, a Kivitelező által adott egyedi ajánlat esetén van lehetőség.

### **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 265 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 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, 2015.

Metrodom SZL 41. Kft.  
Eladó

Vevő

Vevő