

MŰSZAKI LEÍRÁS

I. Általános műszaki leírás

1. ÉPÍTÉS ZET

Általános megjegyzések

Az építész alaprajz szerinti méretek "nyers" méretek és a vakolatlan falak közötti távolságot jelentik. Ahol a fő- vagy válaszfalon belül 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 megfelelő energetikai tanúsítvánnyal rendelkeznek. A részleteket a használatba vételkor átadott tanúsítvány tartalmazza.

Szerkezetépítés

- Az épület többszintes, monolit vasbeton pillérvázás, téglá kitöltő falazatú szerkezetű épület. Pinceszinten található az energiabetáplálás létesítményei, földszinten a közös kerékpár- és babakocsi tároló, takarítószer tároló és a szemétygyűjtés helyiségei. A szelektív hulladék gyűjtésére is lehetőséget nyújt a megfelelő nagyságú kukatároló. A pinceszinten a 20 db garázsbeállón kívül épületgépészeti üzemeltetési helyiségek és a lakók részére készített privát tárolók lesznek elhelyezve.
- A pincszint felett földszint, öt emelet és egy hatodik visszahúzott emelet készül 2 exkluzív penthouse lakással. A VI. emeleti lakásokhoz kizárólagos használatú tetőteraszok tartoznak. A hatodik emelet megfelelően hangszigetelt födémén kerülnek elhelyezésre a ház gépészetéhez szükséges eszközök (kazánok, lift, kültéri egységek stb.) A födémek monolit vasbeton lemezek.
- Az épületben egy lépcsőház kerül kivitelezésre, mely csak a lakókat szolgálja ki. A lépcsőházat a Fehérvári út és az Újházy utca felől az északi oldalról lehet megközelíteni. Akusztikai okok miatt a lépcsőkarok és a liftház az emeleteken az épület egyéb szerkezeteitől dilatációval kerülnek elválasztásra.
- A kitöltő homlokzati falak anyaga: Porotherm NF 30 hőszigetelő téglá, vagy ezzel egyenértékű
- A térelválasztó falak anyaga: Silka téglá, vagy ezzel egyenértékű
- Válaszfalak: Porotherm NF 10 válaszfallap, fülkéknél: Porotherm 10 cm válaszfallap, vagy ezzel egyenértékű
- Szerelőfalak: Porotherm 10 válaszfallap, vagy ezzel egyenértékű
- WC előtét fal gipszkartonból készül



Homlokzatképzés

Az épület emeleti szintjein a falak vakolt felülettel készülnek, a mélyebb falsík váltásnál színben elkülönülten. A vakolat anyagában színezett, nem éghető anyagú, hőszigetelésre felhordott, ún. dryvit-rendszerű nemes vakolat. A homlokzati anyagok a folyosókon is megjelennek.

Nyílászárók

Homlokzati nyílászárók

- Főbejárat, földszinti üzlethelyiségek homlokzati nyílászárói hőhidmentes acél vagy alumínium profil felhasználásával készülnek, korszerű, nagy légzársú, 4-16-4 mm hőszigetelő üvegezéssel ($k=1,4 \text{ w/m}^2\text{K}$), gumiprofil tömítéssel, terv szerinti méretekben.
- A fentiekben kívül minden más homlokzati nyílászáró műanyagból készül az alábbi paraméterekkel:
 - különleges hőszigetelő üvegezésűek $k=1,1 \text{ W/m}^2\text{K}$;
 - 4-16-4 mm-es üvegrendszer;
 - 4 mm-es külső fénoxid bevonatos, 16 mm légrés Argon-gázzal töltve, 4 mm-es float üveg belül;
 - lakóterenként egy nyílászáró résszellőzéssel;
 - a szárnyszerkezet egy rétegű termo plasztikus körbefutó gumitömítésű;
 - hangszigetelés értéke $R_w = 32 \text{ dB}$;
 - egy- és kétszárnyú ablakok, erkélyajtók;
 - ROTO NT körbefutó, több ponton záródó vasalat rendszer;
 - bukó, oldalt nyíló és bukó-nyíló szerkezetek Az üvegezés szükséges reflexió mértéke, későbbiekben egyeztetésre kerül;
 - a homlokzati nyílászárók kialakítása természetes szellőzésre alkalmasak.



Lakásbejárati ajtók

- Erősített tok- és szárnykeret. Biztonsági betétes, többpontos záródású zárral, MSZ szerinti akusztikai értékkel.

Beltéri ajtók

- Nyitható szerkezetek méretei és nyitási irányai, terv szerint.
- Tokszerkezet utólag szerelhető fa ajtótok, dekorfóliás felülettel vagy sajtolt acéllemeztok zománczott (festett) felülettel.
- Ajtólapok tele kivitelben, dekorfóliás színskála szerint választható színben, vasalata normál típus zár, WC-ékben WC zár, alukilincs és cím.

Hő- és hangszigetelés

- Homlokzaton 8 cm-es hőszigetelés, nyílászárók kávéiban 5 cm, aljzatbetonban 7-10 cm vastagságban.



Lakatos szerkezetek

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

Lift

- KONE; 630 kg teherbírású, 8 személy szállítására alkalmas. Típusa: MonoSpace® 2.5. Mérete: 1400*2100*2100 mm (SZ*H*M). Mindenki által kezelhető, le irányba gyűjtő vezérléssel.
- Minden emeleten hívógomb, irányjelzéssel együtt.
- Biztonsági berendezések: Fényfüggöny, szorítás kapcsoló, vészcsengő, ajtózároló gomb, ventilátor gomb.
- Digitális kijelzés a vezérlőpanelen.
- Fülketabló pontmátrix kijelzéssel borostyán megvilágítással.



Lakások felületképzései

A vizes helyiségekben a padlóburkolatok alatt, illetve a falburkolatok alatt 1,0 m-es magasságban, üzemvíz elleni szigetelés készül (MAPEI), illetve a vízkivételi helyek mellett és felett 60 cm távolságban, a szomszédos helyiségek és lakások védelmében.



A hidegburkolatok pozitív sarkainál, záró csempeornál, lábatatoknál íves csempeélvédők (pl.: St. Marley) kerülnek kivitelezésre, a burkolattal harmonizáló színben.



A hideg és melegburkolatok találkozásánál fém vagy műanyag burkolatváltó profil kerül beépítésre (pl.: St. Marley), 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 helyiségben, 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, I. osztályú gres lapokból a lakáshoz tartozó **loggiákon, erkélyeken, teraszokon** a kivitelező által létesített bemutató helyiségben kiállításra kerülő kollekciónál választhatóan.

Meleg burkolatok

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 (pl.: SOLFLEX).



Festés

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



Közös területek felületképzése

Teremgarázs

- falak: látszó vasbeton fal;
- mennyezet: táblás 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, íves csempevédővel;
- falak: vakolt és glettelt falfelület, 2 rétegű fehér diszperziós falfestéssel.

Egyéb, közös használatú tárolók, gépészeti helyiségek, privát tárolók

- 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, az oda előírt tűzállósági határértékű acél ajtók.

2. ÉPÜLETVILLAMOSSÁG

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 1*32A 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 falfülkében a mérők mellett alakítottuk ki a függőleges kábelaknát. Ez az elrendezés egyben követi a tűzszakasz határokat. Az épület feszültségtől való mentesítését tűz-szakaszonként biztosítjuk. Az 0,4 kV-os elosztó-berendezésekből biztosítjuk a lakások és a közös fogyasztók energiaellátását. Minden egyes áramkör túlterhelés és zárlatvédelmét külön-külön méretezett kismegszakítókkal biztosítjuk.

Szerelési mód

- Szerkezetépítés folyamán a vasbetonszerkezetekbe kerülnek a védőcsövezések.
- Mindenhol a helyiség jellegének megfelelő védettségű szerelést, szerelvényezést és elosztó berendezés készül. Normál környezetben a védettség min. IP20, míg „nedves” helyiségekben és szabadtéren min. IP 44.
- Az összes áramkört ellátjuk rövidzárlat elleni védelemmel.

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 Schneider Electric Anya termékcsalád, vagy ezzel egyenértékű.

- lakószobában (nappali): TV és telefon aljzat, továbbá nagyságától függően 4-5 db konnektor;
- hálószobában (félszoba): TV és telefon aljzat, továbbá nagyságától függően 3-4 db konnektor;
- fürdőszobában 2 konnektor IP44 vagy IP54-es védelemmel;
- konyhában - nagyságától függően 3-4 dupla konnektor;
- előtérben: lakáelosztó 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 kijárat irányt 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 1 db telefoncsatlakozót biztosítunk.
- Az épület belső kommunikációval is rendelkezik, minden lakásban lesz audió kaputelefon. Az audió kaputelefon rendszer hívókészülékei a bejárat kapunál kerül elhelyezésre. A lakásokban egy-egy lakáskészülék kerül felszerelésre. A készülékek kapunyitásra is alkalmasak.

Vagyonvédelem, biztonságtechnika

- Csak a rendszer védőcsövezése készül el, szerelvények nélkül.
- A riasztó berendezés telepítése során, a rendszer kompatibilitása miatt, távfelügyeleti cég bevonását javasoljuk.
- A lakásriasztók védőcsövezése a lakás bejárat ajtójához készül.

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.
- A külső falszerkezetbe és a szobákkal határos falakba vízvezetéki és szennyvízcső nem kerül. Ahol a vizes berendezési tárgyak olyan falra kerülnek, ahol a szomszédos helyiség lakóhelyiség, vagy amely külső fallal érintkezik, ott belső szerelőfal készül.
- A konyhában és a fürdőszobában csatlakozóhely a mosó- és mosogatógép vízvételére és szennyvízelvezetésére.

Fűtés és meleg víz

- Az épület fűtése központi fűtés, mely a VI. visszahúzott szint földemén elhelyezett Remeha vagy Viessmann típusú kondenzációs, gázüzemű kazánok biztosítanak.
- Az épületben gáz csak a központi gázkazánba lesz bevezetve, a lakásokban vezetékes gázellátás nem lesz, sem fűtés, sem főzés céljára.
- A hőleadók, Dunaferr lapradiátorok radiátorszelepekkel. A vizes helyiségekben törölköző szárítós radiátor kerül felszerelésre.
- A fűtési költség elosztását a hőmennyiségmérők biztosítják.



Szellőzés

- Valamennyi belsőterű, ablakkal nem rendelkező vizes helyiség és WC helyiség szakaszos üzemű elszívással üzemel. A ventilátorokat a belső világítás vezérli és késleltetett leállásúak. Elszívott légmennyiségek fürdőszobánál 50 m³/ó, WC helyiségnél 30 m³/ó.
- A konyhai tűzhelyek feletti szagelszívás részére lakásonként 300-400 lm³/óra teljesítményű berendezés bekötésére van lehetőség. Kiépítését a konyha berendezés szállítója végzi.

Fürdőszoba

- Geberit vagy Stanley WC szerelő elemöblítő tartállyal, Alföldi, mélyöblítésű fehér színű fali WC-vel, fehér nyomólappal.
- Sarokszelepek vízsűrítő betéttel vannak ellátva, a keverő csaptelepek kerámiabetéteinek védelmében.
- A kádak az Alföldi termékskálából lesznek kiválasztva, a helyiség méretéhez igazítva.
- Csaptelepek keverő-csaptelep, kádhoz kádfeltöltő funkcióval, KLUDI, vagy ezzel egyenértékű minőségben.



II. Változtatási lehetőségek

Az adásvételi szerződés IV. 1-2. pontja szerint a Vevőt megillető választási lehetőség gyakorlásával kapcsolatosan a Felek az alábbiakban állapodnak meg:

1. Alapkitétel: választás megadott kollekciónál

A Vevő a megadott alapkitelési termékekből választhat legkésőbb 2011. május 31-ig. A határidő letelte után ez a választási lehetőség nincs, az Eladó által kiválasztott termék kerül beépítésre. Az alapkitelésből 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,
- a választás joga 2011. május 31-igyl megszűnik.

Változtatási lehetőségek

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

A Változtatás csak Eladó egyetértése esetén lép hatályba.

A. Választás megadott mintakollekcióból

A járólapp-mintakollekció színválasztékából 2011. május 31-ig választhatnak a Vevők.

A 8 mm-es laminált parketta négy alapszínéből lehet választani.

A villamos dugaljok és kapcsolók, valamint 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 laminált padlóburkolat esetén a kereskedőnél legfeljebb 8 mm-es más fajtájú laminált padlóburkolat választható, egyéb termék választására nincs lehetőség.

C. Belső építészeti kialakításra vonatkozó Változtatás

Az Eladó döntésétől és jóváhagyásától függően a Vevőnek lehetősége van arra, hogy - ha az műszakilag megoldható -, térítés ellenében 2011. március 31-ig a Változtatási elképzelését (pl. kapcsoló áthelyezése, falikar áthelyezése, kiállítás kialakítása, dugaszoló aljzat áthelyezése, kád áthelyezése) írásban jelezze Eladó felé. A Változtatást Eladó külön felkérésre, a feltételek teljesítése után valósítja meg. Határidőn túl érkezett Változtatási igényeket az Eladó nem tudja figyelembe venni.

Feltételek

1. Az Eladó nem köteles minden Változásra vonatkozó elképzelést teljesíteni. Így, különösen a bonyolult, a tervtől jelentősen eltérő belső építészeti kialakítások elkészítését Eladó nem vállalja.
2. Eladó egy alkalommal ingyenes konzultációt biztosít a Vevőnek, ahol a Vevő – nem kötelező jellegű – tájékoztatást kap a Változtatási elképzelése megvalósíthatóságáról. Minden további konzultáció ára 10.000,- Ft. + Áfa.
3. Valamennyi Változtatásra vonatkozó elképzelést 2011. március 31-ig kell írásban jelezni az Eladó felé.
4. Vevő a Változtatások elvégzésére vállalási árat és határidőt tartalmazó ajánlatot tesz. Az első ajánlat ingyenes. Minden további ajánlat ára 50.000,- Ft + Áfa.
5. Az ajánlatban szereplő árak tartalmazzák az anyag- és munkaköltséget, valamint szükség esetén a műszaki bonyolítási és tervezési díjat.
6. Az ajánlatadási díj a műszaki bonyolítási díj része.
7. 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.

A jelen melléklet tartalmát minden részletére kiterjedően megismertem és azt jóváhagyólag tudomásul vettem:

.....
Vevő(k)

Budapest, 2011.