

MŰSZAKI LEÍRÁS

**55 lakásos társasház
építéséhez**

**KÖZÖS TEREK
ÉS
LAKÁSOK**

**Budapest, XI. kerület,
Petzvál utca 41-43. – Kocsis utca 1. sarka
Helyrajzszám: 3733/8.**

1. AZ ÉPÜLET MŰSZAKI TARTALMA

1.01. Teherhordó épületszerkezetek

Alapozás:	vízzáró monolit vasbeton lemezalap
Felmenő szerkezetek:	vízzáró résfal pince falazat monolit vasbeton pillérváz, vasbeton lépcsőházi- és liftmag, vasbeton merevítő homlokzati falak 30 cm vastagságú vázkitöltő falazatokkal
Födémek:	közbenső födémek és zárófödém 25 cm vastag monolit vasbeton síklemez, lelógó gerendák nélkül
Lépcsőszerkezetek:	monolit vasbeton ferde lemez, sík födém pihenőkkel

1.02. Nem teherhordó épületszerkezetek

Homlokzati kitöltő falak:	30 cm vastag N+F (nűdféderes) égetett kerámia téglafalazat
Lakások közötti falak:	hanggátló falszerkezetek 20,0 cm vastag “Zajstop” hanggátló tégla falazat, 10,0 cm hanggátló tömör magszerkezet és oldalankét (lakásonként) 5 – 5 cm horonymarásra alkalmas kiegészítő réteg, így a lakások közötti falakba is lehelyezhetőek vezetékek
Lakáson belüli válaszfal:	10 cm vastag égetett kerámiatéglafalazat
Padló aljzatok:	3,0 cm lépéshangszigetelő polisztirol hőszigetelő réteg és 6,0 cm úsztatott aljzatbeton (esztrihbeton)
Homlokzatképzés:	épületenergetikailag méretezett 12,0 cm vastag expandált polisztirol homlokzati hőszigetelő rendszer, műanyagháló erősítéses cementkötésű alapvakolattal
Homlokzat burkolat:	1,5 mm szemcseméretű nemesvakolat burkolat dörzsölt felület képzéssel, látványterv szerinti színekkel

1.03. Pinceszint

Tartószerkezet:	40,0 cm vastag betonból készülő résfal, 25,0 cm monolit vasbeton fal pincefal szerkezettel világos szürke színű festett beton felülettel 25,0 cm monolit vasbeton sík pincefödém
Mennyezet:	földszint alatti födém 15,0 cm közetgyapot hőszigeteléssel, fekete színű geotextília burkolattal
Burkolat:	csiszolt beton felületre felhordott olajálló impregnáló, világosszürke betonszínben

1.04. Tetőszerkezet

Tartószerkezet:	25 cm vastag monolit vasbeton tetőfödém, lapostető terhek és gépészeti felépítmények terheire méretezve
Tetőfedés:	egyenes rétegrendő zöldtető - lapostetős kialakítás, 15,0 cm PIR hőszigeteléssel 2 réteg bitumenes vastag lemez vízszigeteléssel 20,0 cm vastag extenzív zöldtető, termőközeg réteggel és telepített sziklakerti növényzettel

1.05. Lépcsőház:

Padló:	anyagában színezett gránitörlemény padlólap (8 mm vastag)
Fal:	vakolt, glettel tégl- és vasbetonfelületen magas kopásállóságú fehér diszperziós falfestéssel
Mennyezet:	glettel felületen fehér diszperziós festés,
Épület bejárati ajtó:	egyedileg gyártott fém portálszerkezet, automata behúzóval, nyitás proxy kártyával és/vagy kóddal, valamint a lakásból kaputelefonnal

1.06. Közlekedők, folyosók:

Padló:	anyagában színezett gránitörlemény padlólap (8 mm vastag)
Fal:	vakolt, glettel tégl- és vasbetonfelületen magas kopásállóságú fehér diszperziós falfestéssel
Mennyezet:	ásványi gyapot anyagú 60 x 60 –as kazettás álmennyezet, fehér színben, süllyesztett LED lámpa testekkel

1.07. Kukatároló:

Padló:	anyagában színezett gránitörlemény padlólap (8 mm vastag)
Fal:	vakolt, glettel tégl- és vasbetonfelületen fehér diszperziós falfestéssel, 2,00 cm magasságig csempe burkolattal
Mennyezet:	glettel felületen fehér diszperziós festés, földszint feletti födém alsó síkján 15,0 cm közetgyapot hőszigeteléssel, műanyag halo erősítéses alapvakolattal és festéssel

1.08. Lift

Mennyiség:	egy darab személyfelfonó, mely bútor szállításra is alkalmas
Szerkezet:	acél szerelvények, ajtó és külső rozsdamentes lemez bélelt borítások, greslap padlóburkolattal
Kapacitás:	13 személyes 1000 kg teherbírású, bútorszállítására is alkalmas

1.09. Közös kert:

Kialakítás:	a pinceszinti mélygarázs födémén járható szilárd burkolatú zöldtető, illetve térkő burkolatú terasz
Növényzet:	Kertészeti terv szerinti bokrok, cserjék, füvesített területek, sétáló utak melletti hangulat világítással, automata locsoló rendszer
Sétáló utak:	térkő burkolat, szürke színben, 20x10 és 10x10 mérettel

1.10.Saját kertek, földszinti lakáshoz kapcsolódók:

Kialakítás:	a pinceszinti mélygarázs födémén járható zöldtető, illetve térkő burkolatú terasz.
Növényzet:	Fűmagos gyeptelepítés és elválasztó sövény-sáv előtelepítve, locsoló nélkül, falra szerelt kültéri locsolócsappal
Teraszburkolat:	térkő díszburkolat

2. A LAKÁS MŰSZAKI TARTALMA**2.01. Erkély és terasz**

Hidegburkolat:	csúszásmentes anyagában színezett gránitörlemény padlólap (8 mm vastag)
----------------	---

2.02. Nyílászárók

Bejárati ajtó:	Hőszigetelt acél biztonsági ajtók, 3 ponton záródó vasalattal, kitekintő nyílással, integrál csengővel
Beltéri ajtók:	CPL befonatos beltéri ajtók, utólag beépíthető tokkal, fém kilinccsel, több színben választató, bruttó 40.000,- ft/db árig
Ablakok teraszajtók:	Műanyag ablak, 3 rétegű üvegezéssel, bukó-nyíló, kivitelben készülnek, külső oldalon szürke, belül oldalon fehér színben
Teraszajtók:	Műanyag ablak, 3 rétegű üvegezéssel, bukó-nyíló, kivitelben készülnek, külső oldalon szürke, belül oldalon fehér színben
Redőny:	elektromos redőnyhöz szükséges elektromos vezetékelést a műszaki tartalom magában foglalja, vásárlók egyedileg, látszó redőnyszekrényes megoldást építhetnek ki

2.03. Padlóburkolatok

Lakószoba:	laminált parketta, bruttó 4000 ft/m ² lapárig
Előszoba, konyha:	a lakás tulajdonos által a Budaörsi AQUA MART Fürdőszobaszalonban kiválasztott lapburkolattal bruttó 5000 ft/m ² lapárig
Fürdőszoba, Wc:	a lakás tulajdonos által a Budaörsi AQUA MART Fürdőszobaszalonban kiválasztott lapburkolattal bruttó 5000 ft/m ² lapárig,

2.04. Falburkolat, falfelületek

Lakószoba, előszoba:	vakolt, glettelt felületen fehér diszperziós festés (színes festés vagy tapéta felár ellenében kérhető)
Konyha:	vakolt, glettelt felületen fehér diszperziós festés (színes festés vagy tapéta felár ellenében kérhető) Konyhaioldalfal burkolatot tulajdonos biztosítja, felhelyezését vállalkozó!
Fürdőszoba, Wc:	a lakás tulajdonos által a Budaörsi AQUA MART Fürdőszoba szalonban kiválasztott lapburkolattal bruttó 5000 ft/m ² lapárig, 2,1 méter, illetve egész csempe magasságig csempézve

2.05. Fűtés

Fűtési rendszer:	A egyes lakások helyiségeinek hőellátására radiátoros fűtési rendszert tervezünk. A lakások egyedi fűtési energia mérését a lépcsőházi előterekben elhelyezett hőmennyiség mérővel biztosítjuk. A lakásokat ellátó fűtési ágvezetéseket vezetékeket padlóban vagy álmennyezetben vezetjük, a vezetékeket 13 mm vastag szigeteléssel lesznek ellátva. A vezetékek előre gyártott gyári idomokkal szereljük, betartva a gyártó utasításait. A rendszer hőmérsékletváltozásból adódó térfogatváltozásának felvételére zárt rendszerű tágulási tartályt építünk be. Ennek helyzetét úgy választottuk meg, hogy a rendszer nyomásviszonyait tekintve nyomott kivitelű legyen. A központi fűtés részére a kazánházban változó nyomású tágulási tartályok beépítése szükséges, mely a fűtési hálózat térfogatváltozásainak felvételére szolgál. A rendszerek
------------------	---

tűlfűtésből adódó nyomásnövekedésével szembeni védelemre a rugóterhelésű biztonsági szelepet építünk be. A tervezett hálózat jellemző pontjain üzemviteli műszereket, hőmérőket és feszmérőket helyezünk el, amelyekkel vizuálisan a rendszer állapota nyomon követhető.

Fűtőtest:

acél lemez radiátor, 2 tagos lapradiátor
radiátoros fűtés fűtőtestei jellemzően a külső ablakok alá kerülnek elhelyezésre
fürdőszobában törölköző szárító elhelyezve, temperált padlóval

2.06. Vízhálózat:

Az épület hidegvíz ellátása a Kocsis utcai közműhálózatról biztosítható.

A vízfogyasztás mérése a telekhatáron belül új kialakítású aknába telepített vízórával történik.

A vízóra aknába külön vízmérőt telepítünk tűzvíz és a locsolási vizek mérése.

Az épületen kívüli ivóvízhálózat hálózat földbe fektetett KPE műanyagcsőből készül. A hidegvíz a pincszinten lép be az épületbe, majd csatlakozik a földszinti gépészeti helyiségbe. A beállásnál az ágvezetékébe be kell építeni 1 db átöblíthető kivitelű szennyfogó szűrőt és 1 db visszacsapó szelepet. A rendelkezésre álló hálózati nyomás nyomásfokozó berendezés telepítését teszi szükségessé. A nyomásfokozó berendezés a földszinten kerül elhelyezésre. A nyomásfokozó telepítésével a legmagasabb használati szinten is biztosítható a szükséges kifolyási nyomás. Lakásonkénti almérők beépítésével biztosítjuk, hogy az egyes lakások vízfogyasztása egymástól elkülöníthető, mérhető legyen.

2.07. Szennyvízelvezetés:

Az épületben keletkező szennyvíz elvezetése a Petzvál utca felé gravitációs elvezetéssel biztosítható. Az épületen belüli csatorna hálózat csatlakozik a telken belüli új kialakítású közműhálózathoz.

2.08. Szellőzés

Szellőztetett helyiségek:

Az épületben a tulajdonosi igényeknek megfelelően minden vizes helyiségben egyedi elszívó berendezést terveztünk.

A konyhák részére konyhai szagelszívó hálózatot alakítunk ki.

Szellőzőrendszer:

Az épületben a belsőterű helyiségeket, valamint a vizes csoportokat gépi úton szellőztetjük. A lakásokban levő ventilátorok egyedi kis fürdőszobai ventilátor egységek, melyek egy központi csőre dolgoznak. A ventilátor házak tartalmaznak visszacsapó szelepeket. A lakásokban elhelyezett ventilátorok villanykapcsolóról indítva működnek, hogy a vizesblokkokban a penészesedést, ill. a kellemetlen szagok kiáramlását megakadályozzuk. Mindegyik ilyen jellegű helyiségben depressziós szellőztetést valósítunk meg. A

Konyhai páraelszívó:	helyiségek levegő utánpótlása a kapcsolódó helyiségek légteréből és légbevezető elemeken, ajtórácsokon, küszöb nélküli ajtókon keresztül történik. A lakásokhoz tartozó ventilátorok a fürdőszobákban, WC-kben kapnak helyet. A vizesblokk elszívástól független konyhai páraelszívó kivezetéseket biztosító hálózat létesül. A konyhai csatlakozásoknál acéllemez anyagú rugós visszatérítésű visszacsapó szelepet építenünk be. A konyhai elszívó ernyőnek beépített ventilátorral, kézi indítással kell rendelkeznie, az elszívott levegő mennyisége nem haladhatja meg a betervezett 300 m³/h értéket és a 100 mm-es csatlakozási csőméretet. A konyhai páraelszívó kiválasztása és költsége a jövőbeni tulajdonos feladata.
Vezeték:	A tervezett légtechnikai vezetékek horganyzott acéllemezből készülnek. A hálózat kialakításához: négyszög keresztmetszetű könnyített lemezvezetéseket, kör keresztmetszetű merev SPIKO csöveket, és kör keresztmetszetű hajlékony vezetékeket egyaránt használunk. A légcsatorna gerinceket a gépészeti aknában vezetjük el.
Légkondicionáló:	A lakások klímátizálását a jövőbeni tulajdonosnak lehetősége adód megoldani, split rendszerű klíma berendezésekkel. Ezen rendszer vezetékelését műszaki tartalom tartalmazza, tehát a fő helyiségből, jellenzően a nappaliból az erkélyre kivezetésre kerül a szükséges hűtőközeg és elektromos vezeték, a kondenzvíz a homlokzati hőszigetelő rendszerben kerül elvezetésre és a földszinten összegyűjtésre.

2.09. Saniterek és szerelvények

Mosdó kagyló, csapteleppel:	bruttó 50.000 HUF értékig választható
Kézmosó:	bruttó 30.000 HUF értékig választható
Kád:	bruttó 90.000 HUF értékig választható
Zuhanytálca:	bruttó 140.000HUF értékig választható
Zuhany csaptelep:	bruttó 35.000HUF értékig választható
kád csaptelep:	bruttó 35.000HUF értékig választható
Wc csésze:	bruttó 40.000HUF értékig választható
Mosógép csatlakozó:	falba szerelt szennyvíz csatlakozási és hidegvíz vételi lehetőséggel, alaprajz szerinti helyen fürdő szobában
Mosogatógép csatlakozó:	a konyhai mosogató kombi sarokszelepén keresztül vízvételi, és a mosogató kombi szifonján keresztül szennyvízelvezetési lehetőséggel (mosogatótálca nem része a műszaki tartalomn)

2.10. Erősáramú elektromos hálózat

Mérőszekrény:	ELMŰ által elfogadott típusú, a lakások elektromos fogyasztásmérői szintenként csoportosan az elektromos mérőhelyre kerülnek kialakításra
---------------	---

Teljesítmény, kiépítés: 1x32 A lakásonként
Elektromos szerelés: teljes szerelés MSZ EN-60364 szerinti kialakítású. Az épület érintésvédelmi nullázás (TN-C hálózat) EPH hálózattal kiegészítve. A lakásokon belül érintésvédelmet külön FI relé biztosítja.

2.11. Erősáramú elektromos szerelvények

Aljzatok, kapcsolók: Legrand vagy vele egyenértékű fehér műanyag
Tűzhely: a konyhában az alaprajz szerinti helyen elektromos csatlakozás biztosítunk, a lakásokba csak villanytűzhely építhető be
Dugaljak száma: szobánként max 2 db

2.12. Gyengeáramú elektromos hálózat és szerelvények

Telefonos és kábel TV: Védőcső- és vezetékhálózat, nappaliban és minden háló szobában 1-1 db dupla csatlakozó, 1 db TV és 1 db internet szolgáltatóval való szerződéskötés a vevő feladata
Távközlési szolgáltató: a ház és a lakások távközlési hálózatát a kiválasztott távközlési cég fogja kiépíteni, a közös területen futó vezetékhálózat az ő tulajdonába kerül, amin az általa nyújtott szolgáltatás vehető igénybe. A házban más szolgáltató a társasház megalakulását követően a közgyűlés által hozott határozat alapján építhet ki hálózatot és nyújthat távközlési szolgáltatásokat.

2.13. Világítás

Általános leírás: szabvány szerinti vezetékhálózat kiállásokkal, helységenként 1 db E27-es foglalat izzóval. A kiállások elhelyezése az elektromos terv szerint történik, műszaki konzultáción lehetőség van az áttekintésre
Szoba, előtér: 1-1 db mennyezeti kiállás, étkezőasztal felett külön mennyezeti kiállás
Fürdőszoba: 1 db mennyezeti kiállás, 1 db külön fali kiállás a mosdó felett
Konyha: 1 db mennyezeti kiállás, 1 db külön fali kiállás a felső konyhaszekrény alatt világítás számára
Erkély, terasz: oldalfali vagy mennyezeti lámpa égővel és lámpaburával (nem választható), beltéri kapcsolóval.

3. VÁLASZTÁSI ÉS VÁLTOZTATÁSI LEHETŐSÉG, VEGYES RENDELKEZÉSEK

A megvásárolt lakás, alaprajzán és ezen műszaki leírás által meghatározott műszaki tartalomon kizárólag a megadott körben és határidőig lehet változtatni, illetve választani az alternatívák közül.

Választási és változtatási lehetőség:

1., Szerkezetépítés fázis megkezdéséig,

- Vízvezeték- és csatornakiállások helye (mosdó, mosogató, mosógép, kád, cseréje zuhanyra illetve fordítva)
- Hőleadó rendszer, tehát radiátor helyett padlófűtés

2., Szerkezetépítés fázis alatt,

- Válaszfalak helye, helyiségek méretei
- Mennyezeti lámpa, erős- és gyengeáramú kiállások helye
- Belső nyílászárók és nyitási irányuk
- Padlólap, csempe színe, burkolatkiosztás,
- Laminált padlószíne és mennysisége, hidegburkolatot helyettesítő

3., Szakipari munkálatok alatt,

- Falfelületek színe

Feláras változási lehetőség (egyedi árajánlat szerint, a műszaki lehetőségek mértékéig, a vonatkozó szabályozásoknak megfelelően)

Vevő külön díj fizetésével a beruházó Goodwill Property Kft.- től tud a műszaki tartalomtól eltérő kivitelezést rendelni, a rendelés nem képi az eladó és vevő közötti szerződés részét. Beruházó fenntartja a jogot, hogy Vevő műszaki változtatásra irányuló kérésének teljesítését elutasítsa, különösen az előző pontban jelzett egyes kivitelezési szakaszok lezárta után. Változtatásra elsősorban az alábbi körben van lehetőség:

Lakáson belüli új válaszfal építése vagy tervezettől való eltérés

Extra szaniter, több elektromos kiállítás

Extra padlólap, csempe, bordűr, dekorlap, parketta, beltéri ajtó kijelölt beszállító által forgalmazott termék esetén

Tapétázott falfelület

Egyedi burkolási igény (max. 2 eltérő lapszín 60*30 és hálós 30*30 méretben,

diagonál burkolási minta) egyedi árajánlat alapján kerül elszámolásra

Felár ellenében sem kérhető változtatások

Eladó tájékoztatja a Vevőt, hogy bizonyos változtatásokra az épület, illetve építési munkák műszaki sajátosságai miatt külön díj fizetése ellenében sincs lehetőség. Nem kérhetőek az alábbiak:

Homlokzatot vagy közös teret érintő változtatás (erkélykorlát, erkély burkolat, külső fal színe, külső nyílászárók osztása, színe, stb.)

Helységek építési engedély módosításával járó változtatása

Bejárati ajtó (fajta, méret szín, anyag)

Méreteltérés

Eladó tájékoztatja Vevőt, hogy a szerződés mellékletét képező lakás alaprajzokon található méretek, a vakolatlan burkolat nélküli, nyers téglafalakat illetve beton pillérekkel lettek számítva, a vakolat és burkolat ezeken a méreteken és alapterületeken csökkent-

A lakások nettó belmagassága legalább 260 cm. A mennyezet alatt esetlegesen vezetett gipszkartonnal elburkolt gépészeti vezetékek legfeljebb a teljes felület 7%-án csökkenthetik ezt a belmagasságot, amelynek a vezetékekkel érintett helyeken is kell érnie a 230 cm-es belmagasságot.

Műszaki tartalomban meghatározott ártételeknél alacsonyabb értékű anyag kiválasztása esetén Vállalkozó különbségeti ár visszatérítését kizárja.

Meghatározott értékénél magasabb árú termék többlet költségét Vásárló Eladónak megtéríti.

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