



# MŰSZAKI LEÍRÁS

ÉPÍTÉSI TEVÉKENYSÉGGEL ÉRINTETT INGATLAN CÍME:

1137 Budapest, Vígszínház u. 5. Hrsz.: 25091

## Tartalomjegyzék

<b>1. AZ ÉPÜLET MŰSZAKI TARTALMA .....</b>	<b>3</b>
1.1. Teherhordó épületszerkezetek .....	3
1.2. Nem teherhordó épületszerkezetek .....	3
1.3. Tetőszerkezet .....	3
1.4. Lépcsőház, közlekedők .....	3
1.5. Lift.....	3
<b>2. LAKÁS MŰSZAKI TARTALMA.....</b>	<b>4</b>
2.1. Nem teherhordó épületszerkezetek .....	4
2.2. Erkély és terasz.....	4
2.3. Nyílászárók .....	4
2.4. Padlóburkolatok .....	4
2.5. Falburkolat, falfelület .....	4
2.6. Fűtés, Hűtés, Vízellátás.....	5
2.7. Szellőzés .....	5
2.8. Saniterek és szerelvények.....	5
2.9. Erősáramú elektromos hálózat .....	6
2.10. Erősáramú elektromos szerelvények .....	6
2.11. Gyengeáramú elektromos hálózat és szerelvények .....	6
2.12. Világítás .....	7
<b>3. VÁLASZTÁSI ÉS VÁLTOZTATÁSI LEHETŐSÉGEK, VEGYES RENDELKEZÉSEK.....</b>	<b>8</b>
3.1. Szerkezetépítési fázis.....	8
3.2. Padlólap, csempe színe, burkolatkiosztás, lamináltpadló és beltéri ajtó színe.....	8
3.3. Felár ellenében sem kérhető változtatások .....	9
<b>4. MÉRETELTERÉS .....</b>	<b>10</b>
4.1. Vakolatból és burkolatból eredő méreteltérés .....	10
4.2. Gipszkartonból eredő méreteltérés .....	10
<b>5. Elfogadó nyilatkozat.....</b>	<b>11</b>

## 1. AZ ÉPÜLET MŰSZAKI TARTALMA

### 1.1. Teherhordó épületszerkezetek

Födémek: Monolit vasbeton lemez.

Lépcsőszerkezetek: Monolit vasbeton, illetve zárt szelvény szerkezet, faburkolattal.

### 1.2. Nem teherhordó épületszerkezetek

Lakáselválasztó falak: YTONG 20 + Airrock XD 100 mm 90kg/m<sup>2</sup> fokozott hangszigetelésű téglából épülnek.

Padló aljzatok: Vasbeton födémén akusztikus elválasztó réteg és aljzatbeton.

Homlokzatképzés: 8 cm Austrotherm Grafit dryvit rendszer.

### 1.3. Tetőszerkezet

Szerkezet: Fa több állószeles fedélszék készült, a nagyobb fesztávon "I" acélgerendából készült trapéz keretállásokkal kiegészítve, körszeletvágású hornyolt cserép fedéssel.

Járható lapostető: Anyagában színezett fagyálló gránitőrlemény padlólap (minimum 8 mm vastag) flexibilis ragasztóhabarccsal ragasztva, rendszer azonos flexibilis fugázóval, negatív sarkoknál rugalmas ecetsavas szilikonnal fugázva (általános kialakítás).

### 1.4. Lépcsőház, közlekedők

Padló: Anyagában színezett gránitőrlemény padlólap (minimum 8 mm vastag)

Fal: nemesvakolattal készül bézs színben, utcai homlokzattal megegyezően, téglafelületen vakolt és glettelt 2 rétegű fehér diszperziós falfestéssel.

### 1.5. Lift

Szerkezet: Acélszerkezet, üvegezett akna.

Kapacitás: 6 személyes, 450 kg teherbírású.

## 2. LAKÁS MŰSZAKI TARTALMA

### 2.1. Nem teherhordó épületszerkezetek

Lakáselválasztó falak: YTONG 20 + Airrock XD 100 mm 90kg/m<sup>2</sup> fokozott hangszigetelésű téglából épülnek.

Lakáson belüli válaszfal: YTONG 10 téglafal.

### 2.2. Erkély és terasz

Hidegburkolattal ellátott:

Anyagában színezett fagyálló gránitórlemény padlólap (minimum 8 mm vastag) flexibilis ragasztóhabarccsal ragasztva, rendszer azonos flexibilis fugázóval, negatív sarkoknál rugalmas ecetsavas szilikonnal fugázva.

### 2.3. Nyílászárók

Bejárati ajtó: Több ponton záródó, sajtolt acél tokkal, kemény lemez borítású ajtólap kitekintő nyílással, MABISZ minősítéssel, IE 30 tűzgátlású. Egyféle színben (felár ellenében sem változtatható).

Beltéri ajtók: választható színben, építész tervek szerinti méretben.

Ablakok, teraszajtók: Műanyag nyílászárók, 3 rétegű (4-16Ar-4-16Ar-4UltraN) üvegezés, Ug=0,5 W/m<sup>2</sup>K.

### 2.4. Padlóburkolatok

A padlóburkolatokat a műszaki leírás 1. sz. melléklete tartalmazza.

### 2.5. Falburkolat, falfelület

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

Fürdőszoba, WC: Fürdőszobában mennyezetmagasságig, WC-ben mennyezetmagasságig csempeburkolat. Mázas kerámia (minimum 6 mm vastag), pozitív éleknél fehér műanyag élvédővel, I. osztályú minőségben, választható színkombinációval és burkolatkiosztással.

Konyha: 85 és 145 cm magasság között 60 cm-es sávban csempeburkolat. Csempe anyaga mázas kerámia, pozitív éleknél fehér műanyag élvédővel, I. osztályú minőségben, választható színben, hálós fektetéssel.

## 2.6. Fűtés, Hűtés, Vízellátás

Fűtési rendszer:	A fűtést és a meleg vízellátást a teljes 5. szint számára központi gázkazánok biztosítják, a lakásokba gázbevezetésre nincs lehetőség. A lakásokon belül a fűtést padlófűtés biztosítja, egyedi hőmennyiség méréssel.
Hűtési rendszer:	A hűtési rendszert lakásonként multi inverteres kültéri egységek biztosítják. A beltéri egységek a gépészeti terv szerint kerülnek elhelyezésre. A beltéri egységek fűtésre is alkalmasak.
Vízvezetékek:	Használati hideg- és melegvíz alap- és felszálló vezetéke műanyag csővezeték. A lakásokban lévő ágvezeték falban, illetve padlóban vezetett műanyag csővezeték.
Szennyvízelvezetés:	A szennyvíz elvezetése műanyag PVC szerelt csővel történik.

## 2.7. Szellőzés

Szellőzőrendszer:	Műanyag légcsatornás elemekből álló függőleges vezeték. Vizes helyiségekben egyedi, villanykapcsolóval indított ventilátoros elszívás. A konyhákban a beépített konyhabútor tartalmazza a beépített elszívót.
Szellőztetett helyiségek:	Belsőterű (természetes szellőzéssel nem rendelkező) fürdőszobák, WC-k és háztartási helyiségek (kamrák).
Konyhai páraelszívó:	Műanyag csővezeték, visszacsapó szeleppel.

## 2.8. Saniterek és szerelvények

Mosdókagyló:	Villeroy & Boch Onovo, fehér porcelán, 60 cm.
Kézmosó:	Villeroy & Boch Onovo, fehér porcelán, 60 cm
Kád:	Fehér akril kád beépítve, csempézett előtétfallal, króm le-, túlfolyó szettel. (Csak azokban a fürdőszobákban, ahol az alaprajzon kád van jelölve.)
Zuhanytálca:	Vevő által választott hidegburkolattal készülő zuhanytálca, a fal mentén vonal összefolyóval, kent szigeteléssel, sarkokban és negatív élekben gumiszalag erősítéssel. A zuhanykabin nem része a műszaki tartalomnak.

Csaptelep: Krómozott, egykaros mosdó-, kádtöltő és zuhany csaptelep, Hans Grohe Logis. Kád csaptelephez kézi zuhanyzett fix fal tartóval. Zuhany csaptelephez kézi zuhanyzett zuhany rúddal.

WC: Fehér mélyöblítésű fal, WC-kagylórejtett, falba épített öblítőtartály, hosszú és rövid öblítést biztosító kétkombos kivitelben Villeroy & Boch Onovo porcelán.

Mosógép csatlakozó: Falba szerelt szennyvíz csatlakozási és hidegvíz vételi lehetőséggel.

Mosogatógép csatlakozó:

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.)

## 2.9. Erősáramú elektromos hálózat

Mérőszekrény: ELMŰ által elfogadott típusú, a lakások elektromos fogyasztásmérői a folyosókon kerülnek elhelyezésre.

Teljesítmény, kiépítés: Kiépítés a hatályos MSZ szerint, 1x32A. A későbbi bővíthetőség miatt a lakáselosztókig menő kábel 5x10 mm<sup>2</sup>-es.

## 2.10. Erősáramú elektromos szerelvények

Dugaljak, kapcsolók: Schneider Asfora fehér műanyag szerelvények.

Tűzhely: Kiállítás a konyhában az alaprajz szerinti helyen, a lakásba csak villanytűzhely építhető be.

Dugaljak száma: Szobákban 2-4 db (részben dupla) Schneider Asfora dugalj, konyhában konyhapult fölött 2-4 dugalj, a hűtőgép, a mosogatógép és az elszívó részére 1-1 db külön dugalj. Fürdőszobában a mosdó felett (tükör helye mellett) és a mosógép számára 1-1 db dugalj. A dugaljak elhelyezése az elektromos terv szerint történik, műszaki konzultáción lehetőség van az áttekintésére.

## 2.11. Gyengeáramú elektromos hálózat és szerelvények

Tv/Internet: Védőcső-és vezeték hálózat, nappaliban és hálószobákban 1-1 db dupla csatlakozó. A szolgáltatóval való szerződéskötés a vevő feladata.

Kaputelefon: 1 db készülék az előtérben, kültéri egység a lépcsőház kapuja mellett.

## 2.12. Világítás

Általános leírás: Szabvány szerinti vezetékhalózat kiállásokkal, égő és lámpatest csak a műszaki leírásban külön felsorolt esetekben. A kiállások elhelyezése az elektromos terv szerint történik, műszaki konzultáción lehetőség van az áttekintésére.

Szoba, előtér, gardrób: 1-1 db mennyezeti kiállítás, étkezőasztal felett külön mennyezeti kiállítás.

Fürdőszoba: 1 db mennyezeti kiállítás foglalattal és égővel, 1 db külön fali kiállítás a mosdó felett 200 cm magasságban.

Konyha: 1 db mennyezeti kiállítás, 1 db külön fali kiállítás a konyhaszekrények világítása számára 150 cm magasságban, kapcsoló nélkül.

Erkély: Oldalfali lámpa égővel és lámpaburával, beltéri kapcsolóval.

### **3. VÁLASZTÁSI ÉS VÁLTOZTATÁSI LEHETŐSÉGEK, 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.

Választási és változtatási lehetőség (megadott határidőig, a műszaki lehetőségek mértékéig, a vonatkozó szabályozásoknak megfelelően).

#### **3.1. Szerkezetépítési fázis**

Beltéri ajtók helye, nyitásiránya (az építeshatóság által megkövetelt nappali ajtók nem hagyhatók el).

Mennyezeti lámpa, erős- és gyengeáramú kiállások helye.

Vízvezeték- és csatornakiállások helye (mosdó, mosogató, mosógép, kád cseréje zuhanyra illetve fordítva).

A szükséges szakági tervek (építészet, gépészet, elektromosság) elkészítésének díja szakáganként 25.000 forint + 27% ÁFA.

#### **3.2. Padlólap, csempe színe, burkolatkiosztás, lamináltpadló és beltéri ajtó színe**

Feláras változtatási lehetőség (áránlat szerint, a műszaki lehetőségek mértékéig, a vonatkozó szabályozásoknak megfelelően).

Vevő külön díj fizetésével az Eladótól tud a műszaki tartalomtól eltérő kivitelezést rendelni, az adásvételi szerződés megkötésének esetében Eladó nem téríti vissza a többletrendszer miatt megnövekedett vételárnak az előszerződésben rögzített vételár feletti részét. Eladó fenntartja a jogot, hogy Vevő műszaki változtatásra irányuló kérésének teljesítését elutasítsa. Választani kizárólag az Eladó által biztosított lehetőségek közül lehet, lakó által hozott anyag nem kerül beépítésre. Változtatásra elsősorban az alábbi körben van lehetőség:

- lakáson belüli új válaszfal építése vagy a tervezettől eltérő kialakítása, a műszaki leírásban meghatározott anyagból,
- hidromasszázs kád, kabin előkészítése (telepítés a vevő feladata),
- extra szaniter,
- többlet elektromos kiállítás,
- extra padlólap, csempe, bordúr, dekorlap, parketta és beltéri ajtó.

A felsorolás tájékoztató jellegű, nem teljes körű.



### **3.3. Felár ellenében sem kérhető változtatások**

Eladó 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.),
- helyiségek építési engedély módosításával járó változtatása,
- bejárati ajtó (nyitásirány, fajta, méret, szín, anyag stb.),
- padlóösszefolyó vizes helyiségekben,
- terasz, illetve erkély korlátját érintő változás,
- fűtési rendszer (gázvezeték, központi termosztát, padlófűtés stb. beépítése),

## **4. MÉRETELTERÉS**

### **4.1. Vakolatból és burkolatból eredő méreteltérés**

Eladó tájékoztatja Vevőt, hogy a szerződés mellékletét képező lakás alaprajzokon található méretek, a vakolatlan, burkolatlan, nyerstégla-falakkal, illetve beton pillérekkel lettek számítva, a vakolat és burkolat ezeken a méreteken és alapterületeken csökkent.

### **4.2. Gipszkartonból eredő méreteltérés**

A huzamosabb idejű használatra szolgáló helyiségekben (lakószobák, konyha, étkező) nettó belmagasság legalább 270 cm, kivételt képez ez alól a tetősík belógással érintett helyiségek, amelyeknél a hasznos alapterület a nettó alapterületnek azon része, amelyen a belmagasság legalább 1,90 m.

## **5. Elfogadó nyilatkozat**

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.