



MŰSZAKI LEÍRÁS

- 1094 BUDAPEST, BALÁZS BÉLA UTCA 20.
 - 58 LAKÁSOS TÁRSASHÁZ
 - 37397 HRSZ

- **Lakások műszaki specifikációi:**

- **Lakásbejárati ajtó:**

- Esztétikus megjelenésű, acélerősítésű, egy ponton záródó biztonsági zárral, a biztonsági és tűzvédelmi előírásoknak megfelelő, MABISZ tanúsítvánnyal rendelkező bejárati ajtó kitekintő optikával (az épület egészében egységes, színe nem választható)

- **Ablakok és erkélyajtók:**

- osztott, hő- és hangszigetelt 3 rtg. üvegezésű műanyag ablakok nyíló és/vagy bukó vasalattal fehér porszórt fém szerelvényekkel, belső párkánydeszkával és külső párkánnyal.
- hő- és hangszigetelt 3 rtg. üvegezésű műanyag erkélyajtók nyíló és/vagy bukó vasalattal fehér porszórt fém szerelvényekkel.
- A nyílászárók felett redőny fogadására alkalmas redőnydobozos kialakítás készül.
- Belül fehér, külső oldalon Ral 7016 színben

- **Belső ajtók:**

- Végleges felületkezelésű CPL borítású, üreges faforgács betéttel ellátott, sík ajtószárny, kilinccsel, utólag szerelhető tok, ajtólap nem üvegezett

- **Padlóburkolatok:**

- a lakoszobákban magas 32-es kopásállóságú impregnált HDF aljzatú, 7 mm vastag klikkes vagy ragasztott laminált padló burkolat Polifoam hanglágy alátéttel, a gyártmányhoz tartozó szegélylécszegéssel, amihez 4 cm magas laminált szegélyléc tartozik.
- Burkolatváltók matt alu, vagy eloxált réz színűek, 30 mm szélességben,
- I. osztályú kerámia padlóburkolat azonos anyagú kerámia lábamatburkolattal a fürdőszobákban, WC-ben és a konyhában.
- Fagyálló járólappal az erkélyeken és a folyosókon, valamint a közös tereken gress lap
- Előszobában, közlekedőben kialakítástól függően laminált padló vagy kerámia padlólap (Eladó által megjelölve, a mellékletként csatolt alaprajzon feltüntetett elosztásban) azonos anyagú kerámia lábamatburkolattal

- **Falburkolatok:**

- Fürdőszobákban, zuhanyzóknál ajtószemöldökig, WC-kben minimum 150 cm-es magasságig burkolt I. osztályú fali csempeburkolat



- **Álmennyezet, álgerenda:**
- A gépészeti csövek és berendezések eltakarása szükség szerint szerelt gipszkarton fal (álmennyezet, álgerenda) megépítésével történik. Élvédőkkel ellátott kialakítással, a helyiségben lévő felületkezeléssel megegyező színekben.
- **Felületképzések:**
- Mindenhol fehér diszperziós festés, falakon vakolt felületen, mennyezeten vakolatlan, glettelt felületen glettelés, majd csiszolás után 2 réteg fehér színű diszperziós falfestés készül
- **Vizes helyiségek**
- WC-ben fehér kézmosó és WC csésze (porcelán), fürdőben acéllemez, vagy akryl zuhanytálca, illetve kád kabin nélkül, falazott, burkolt kivitelben, krómozott egykaros csaptelepekkel és zuhany rúddal, és szettel kerül beépítésre.
- A fürdőszobákba fehér porcelán mosdókagyló kerül beépítésre egykaros csapteleppel. A mosógép számára csatlakozás kerül kialakításra, terv szerint kombi, vagy egyedi kiépítéssel, a zuhanyfülke, kádaparaván és pipere szerelvények nem tárgyai a szerződésnek.
- **Fűtőberendezés és használati melegvíz készítése:**
- Lakásonkénti hőmennyiségméréssel ellátott központi fűtés, fehér színű acél lapradiátorokkal, rejtett gépészeti vezetékekkel. A lakószobák hőmérsékletének szabályozására a fűtőtestekre termostátos szabályozó szelep kerül.
- Fürdőszobákban törülközőszárító radiátor, termostatikus szabályzóval ellátva
- **Elektromos kialakítás:**
- Lakásonként min. 10 kW elektromos teljesítményvételezés. (3*16 A) Lehetőség van az 10 kW feletti elektromos teljesítmény igénybevételére, amiért a Vevő az ELMŰ ZRt. által alkalmazott díjat fizeti az Eladónak.
- A fogyasztásmérők a folyosón szintenként csoportosítva kerülnek felszerelésre. A mérők ELMŰ általi felszerelését és a hálózatba kapcsolást az Eladó külön térítés nélkül intézi.
- Elektromos szerelés: védőcsőbe szerelt rézvezeték, fehér szerelvényekkel.
- Dugaszoló aljzatok: (tájékoztató jelleggel)
- konyha 7 db
- fürdőszoba 2 db
- nappali 5 db
- hálószoba 2 db
- előszoba 1 db
- Világítótestek nem tartozékai a lakásnak.
- Helyiségenként egy kapcsolóhellyel működő, lehetőség szerint mennyezetközépen szerelt lámpahely foglalattal és ideiglenes világítás céljára szolgáló izzóval
- Konyhában külön kapcsolóhely nélküli, felső konyhaszekrény alatti lámpahely bekötési lehetőség és három fázisú tűzhely bekötési lehetőség
- Fürdőben egy kapcsolóhellyel működő, mosdótál felett szerelt lámpahely foglalattal és ideiglenes világítás céljára szolgáló izzóval
- Erkélyen, teraszon egy beltéri kapcsolóhellyel működő, falra szerelt kültéri lámpa izzóval és egy dugaszoló aljzat.



- Valamennyi helyiségben lesz foglalat és izzó az ideiglenes világítás céljára.
- Klímaberendezés elhelyezésének céljából nappali helyiségben klíma számára dugalj kerül kialakításra.
- Az erkély és terasz világítás lámpatestei tartozékai a lakásoknak!
- A lakáselválasztó falak hanggátlásának biztosítása érdekében a falak egymással szemben nem kerülnek megvésésre, a dugaszoló aljzatok egymáshoz képest eltolásra kerülnek.

A lakások villanyórái a szintenként elhelyezett villanyóra szekrényben található. A lakások elektromos kismegszakító szekrényei a bejárati ajtók fölé kerülnek felszerelésre.

A lakásokban SHNEIDER (vagy vele azonos műszaki színvonalú) szerelvények kerülnek elhelyezésre, fehér kivitelben.

A közösségi tereken alkalmazott szerelvények és lámpatestek a helyiségek jellegének megfelelő kivitelűek és védettséggűek. A világítás kapcsolása mozgásérzékelővel, vagy lépcsőházi nyomóval időzített lekapcsolással történik.

o **1.11. Gyengeáramú rendszerek:**

- A telefon- és tv hálózat a lakásban, lakásmérettől függően lakóhelyiségenként 1 végpontra kerül kiépítésre
- A lépcsőházba történő bejutást kaputelefon rendszer teszi lehetővé, melyen az oda vissza történő kommunikálás lehetséges
- A kábel-tv és a telefonhálózat végberendezéseket nem tartalmaz, a szerződéseket egyedileg kell megkötni
- A riasztórendszer hálózat számára a lakásokban csak védőcsövezés készül
- Eladó tájékoztatja Vevőt, hogy egy telekommunikációs szolgáltatást végző gazdasági társasággal üzemeltetési szerződést fog kötni, annak érdekében, hogy a lakások telefon, internet és kábeltelevízió szolgáltatás igénybevételére alkalmasak legyenek, és a kommunikációs hálózat megfelelő időben rendelkezésre álljon.
- A közösségi terekben automatikus tűzjelző berendezés készül. Gépkocsi tárolóban hő és füstelvezető rendszer kerül kialakításra.

o **Közműfejlesztés:**

- A hálózatfejlesztési illetve közműfejlesztési (víz, csatorna, gáz) díjakat egyszeri 210.000,- Ft + ÁFA összegben köteles megfizetni Vevő legkésőbb a birtokbaadás napjáig.

o **Garázsok, Tárolók**

- Garázsok a közel 926 m² nagyságú telken egy földszint+6 emeletes lakóház épül vasbeton pillérvázzal, téglakitöltő falazattal, amely alatt egy szint mélygarázs kerül kialakításra. További parkolási lehetőség, a földszinti zárt parkolóknál!
- Gépkocsi parkolók, tárolók, elektromos, gépész és üzemeltetési helyiségek találhatóak mind a pincszinti, mind pedig a földszinti részekben.

• **Alapozás:**

Az épület vasbeton alaplemezen helyezkedik el. A földszinten a teremgarázs padlója műgyanta felület. A mélygarázs simított betonfelülettel ellátott kivitelben készül, a rámpák műgyanta burkolatot kapnak. A földszint feletti födém alulról 10,0 cm hőszigeteléssel lesz ellátva.

• **Felmenő szerkezetek, falazatok:**



Függőleges szerkezet: Az épület monolit vasbeton, pillérvázás szerkezetű, változó pillér méretekkel. A homlokzati fal 20 cm vasbeton- illetve 30 cm-es téglafal, megfelelő mértékű 10 cm vastag táblás rendszerű hőszigeteléssel ellátva. A homlokzat részben nemes-vakolat, részben burkolt felületképzésű. A lépcsőház körítő falai vasbeton szerkezetek, melyeknek merevítő szerepük van.

- **Vízszintes szerkezet:** A födémek monolit vasbeton, rejtett gombafejes síkfödémek, akusztikailag elválasztott (hangszigetelt) aljzatokkal. A födémszerkezeten lépéshangszigetelő réteg felett 6,0-7,0 cm vastag aljzatbeton készül
- A külső térelhatároló falak általában Porotherm N+F 30 cm-es téglafalazóblokkokból készített falazott szerkezetek, táblás hőszigetelő vakolatrendszerrel, vakolt vagy burkolt felülettel. Az összes külső falszerkezet kielégíti az érvényben lévő hőtechnikai szabvány előírásait.
- A lakások közötti elválasztó fal, valamint a folyosó felőli falak megfelelően méretezett hang-gátló szerkezetből készül, anyaga nagy tömegű SILKA mészhomok hanggátló téglá.
- A válaszfalak Porotherm N+F 10 cm vastag téglá elemekből készülnek.
- A parkoló földszinti bejáratánál távirányító vezérlésű garázkapu készült.
- Forgalmi rend a garázsban: kétirányú, a behajtás és a kihajtás is a Balázs Béla utca felől lehetséges. a be, illetve kihajtást jelzőlámpák vezérlik
- A pincét vízzáró vasbetonfal határolja körbe.
- Tűz- és CO jelző rendszer a terv szerint kerül kiépítésre
- -1. pincészigetig lemenő 1 db lift.
- Szigetelés: magyar szabványnak megfelelő.
- Tárolók közötti elválasztó falak: 6 cm vastagban készül
- Tároló helyiségek burkolat: cementkeményítésű padlóburkolat
- Tároló bejárati ajtók: Tűzgátló ajtó, a terv szerinti kialakításnak megfelelően

o Megjegyzések

- Az épületszerkezet az építést követő néhány évben konszolidálódik, ezért a falakon esetleg hajszálrepedések alakulhatnak ki. A jótállási időszakban a falakon megjelenő hajszál repedések javítását műszaki okok miatt – Vevő bejelentése alapján – a lakás birtokbaadása után 3 évvel a Garanciális Főépítésvezetőség javíttatja.
- A garancia kizárólag a birtokbaadáskor megvalósult festésre vonatkozik (tapétázás, egyéb falburkolat, stb).
- A birtokbaadáskor átadott Lakáshasználati útmutatóban foglaltak be nem tartása, vagy azoktól történő eltérés esetén a garancia érvényét veszti.
- Építető felhívja a figyelmet arra, hogy a lakás átadása után, független kivitelezővel elvégzett átalakítás a garancia elvesztését jelenti az érintett területeken.
- A birtokbaadást követő első év folyamán a lakások, páramentesedésük érdekében, folyamatos szellőztetést igényelnek. Ennek hiányában a falak bepenészedhetnek, amelyek javítása nem képezik a garancia tárgyát. Az ablakon, falakon megjelenő vízpára a szellőztetés szükségességének a jele.
- Kivitelezés: magyar szabványnak megfelelő 1. osztályú minőségben.

Eladó az egyes berendezéseknek és anyagoknak tekintetében fenntartja a fentiekben meghatározottal legalább megegyező műszaki színvonalú termékkel való helyettesítésének jogát, a feláras tételek esetében a termékválaszték módosításának jogát beszerzési nehézségek, vagy egyéb műszakilag indokolt esetekben.

- 2019