

# MŰSZAKI TÁJÉKOZTATÓ



BUDAPEST XIII. KERÜLET, BODOR U. 2-4.sz. alatti  
1.-6.emeleti lakásokhoz

## ÁLTALÁNOS LEÍRÁS

Tárgy: 144 lakásos társasház lakóépület

Helyszín: 1138 Budapest, Bodor u. 2-4. ill. a 1138 Budapest, Jakab József u. 15.

Helyrajzi szám: 25868/2

Tervező: Symbister tervező iroda, 1096 Budapest, Thaly Kálmán u. 10.

### A tervezett beépítés adatai:

Beépítési keretövezet: I-XIII-V

Beépítés módja: zárt sorú

Szintszám: P+F+8

A saroktelekre az épületet zárt sorúan, U alakban beforduló szárnyakkal, telekhatárra tervezték. Az épületet két közlekedő mag osztja három részre, mely tömegében is külön válik, így a gyalogos megközelítése két oldalról, a Jakab József utca és az Esztergomi út felől lehetséges, míg a földszinti teremgarázst, az udvari beállót és a mélygarázst a személygépkocsik a Jakab József utca felől érhetik el a lakók.



XIII. KERÜLET, BODOR U. 2-4.

A pinceszinti teremgarázsban lakásokhoz tartozó és közös tárolók, gépészeti helyiségek (kazánház, hűtőgépház és vízfogadó) kapnak helyet, míg a földszinten 2 db teremgarázst, üzletet, raktárat, és „közös” funkciókat (kukatároló, kerékpártároló, előcsarnok, recepció, stb.) helyeztek el. Az I-VIII. emeleten kizárólag lakófunkció létesül.

Az épületben 144 lakást terveztek, melyek között megtalálható az 1 szobás lakástól az 5 szobásig minden típus, többféle méretben és elrendezésben.

A tetőszinten a 801. sz. lakáshoz tartozó élmény medence illetve, a 8. emeleti lakásokhoz tartozó tetőkertek kerülnek kialakításra.

### Az épület szolgáltatásai:

A Jakab József utcai bejárat oldalán porta és recepció helyiség kerül elhelyezésre ahol, 24 órás portaszolgálat kialakításának lehetősége biztosított.

A bejárat kapuk környezetében és a garázs bejáratnál kamerás felügyeleti rendszer kerül kialakításra.

## AZ ÉPÜLET MŰSZAKI TARTALMA

### ÉPÜLETSZERKEZETEK

Az épület monolit vasbeton pillérvázás szerkezetű, monolit vasbeton födémekkel es merevítő falakkal. A vízszintes merevséget az épület szélein elhelyezett áttört vasbeton falak es a lépcsőházi merevítő mag biztosítja. A lépcsőház es a liftakna fala 20 cm monolit vasbeton, a födémlemezek 22 ill. 25 cm-esek, a pincefalak 20, 25 ill. 30 cm vastag vasbeton szerkezetek.

### KÜLSŐ KITÖLTŐ FALAK, VÁLASZFALAK

A vázkitöltő falazat 30 cm vastag, síkra csiszolt vázkerámia falazóelemekből készül. A lakáselválasztó falak anyaga 25 cm vastag mézshomok kézi falazóelem.

A lakásokban a válaszfalak 10 cm vastag vázkerámia válaszfallapokból készülnek. Ahol a tűzvédelmi követelményeknek való megfelelés indokolja, ott tömör, kisméretű téglából falazott szerkezetek, egyes helyeken pedig acélprofilokból szerelt, gipszkarton burkolatú lehatárolásokat terveztek.

### HOMLOKZATI BURKOLATOK

Az utcai homlokzat földszintjén és részben az 1. emeleten (lásd homlokzati tervlap) 1 cm vastag világosszürke, ragasztott mészkőburkolat készül, míg az árkádban a pillérek méretben és kivitelezésben megegyező mészkőlapok kerülnek fel sötétszürke színben.

A belső udvar felé a földszinten és az első emeleten a falat világosszürke (RAL 7035) vékonyvakolattal látják el. A felmenő falak általános esetben a hőszigetelő rendszer befejező rétegeként törtfehér színű (RAL 9002) vékonyvakolattal ellátottak, míg a 7-8 emeleten a homlokzati rajzoknak megfelelően, Armourcoat kültéri Smooth csiszolt (vagy tulajdonságaiban megegyező) vakolat kerül. Az erkélyeknél, loggiáknál a terveknek megfelelően 10x70 cm ragasztott kőporcelán burkolólap kerül. A homlokzatok nemes vakolatának pontos alapszíne színkártya szerint kerül kiírásra gyártó kiválasztása után. A homlokzatokon szilikát bázisú vakolat készül homlokzati terv szerinti színben és felülettel. ( a színt tervezővel egyeztetni kell, csak a jóváhagyott, tervezővel egyeztetett homlokzati



## XIII. KERÜLET, BODOR U. 2-4.

színek alapján készülhet a homlokzat). Az udvari homlokzatokon 50 cm magasságban lábazatvakolat készül. (pontos szín gyártó kiválasztása után, színkártya szerint).

A tömör mellvédek tetejének lefedése 3 cm vastag argomex fedő burkolatot kap 5 %-os lejtésben.

## HOMLOKZATI NYÍLÁSZÁRÓK

A földszinten alumínium nyílászárók, míg az 1-8. emeleten letisztult formájú, elegáns megjelenésű, hőszigetelő műanyag profilból készült műanyag nyílászáró szerkezetek készülnek. A nyílászárók RAL 7035, világosszürke színben készülnek.

Minden lakás nappalijába és szobájába részzellőző beépítése szükséges.

üvegezés U értéke ( Ug): 0,6 W/m<sup>2</sup>K

nyílászáró Uw értéke: 1,0 W/m<sup>2</sup>K

Műszaki jellemzők:

- 6 kamrás hőhidmentes ütésálló fehér PVC
- tűzihorganyzott acélmerevítés
- kettős EPDM gumitömítés
- profilvastagság 82 mm
- MACO alapsbiztonsági vasalat részzellőztetési funkcióval
- hibás működtetés elleni védelem
- 3 rétegű (4-16Arg-4-16Arg-4) hőszigetelt üveg: Ug=0,6A

## GÉPÉSZET

### Gázellátás

A földgáz-csatlakozás csak a hőtermelő berendezéseknél kerül kiépítésre, a lakásokban gázfogyasztók nem telepíthetők (a konyhában elektromos üzemű sütő és főzőlap építhető be).

### Vízellátás, csatornázás

A létesítmény vízellátása – várhatóan – az utcai közcsőről, új bekötővezetésekről biztosítható. Az új fővízmérő elhelyezése a pincében, erre a célra kialakított helyiségben történik, a zárt sorú, telekhatáron álló épület miatt.

A vezeték lakáson belül padlóba, falhoronyba kerül, illetve a gerincvezeték a folyosón szabadon szerelve, álmennyezetben. A pincei alapvezeték 5 cm-es hőszigeteléssel, és alumínium burkolattal látandó el. A pincei alap-, a felszálló-, valamint a hőközponti vezetékek hg. acélcsőből készülnek.

### Fűtés-hűtés

Az épületben valamennyi lakás és üzlet részére központi fűtést biztosítunk kondenzációs üzemű, fali gázkazán beépítésével (kazánház a pincében található). A tervezett hőleadó lapradiátor (thermofejjel), a fürdőkhöz csőradiátorokkal kiegészítve.

A lakásokban a szobák hűtésére oldalfali, split klíma berendezéseket terveztek, melyeknek előkészítése (elektromos betáplálás, kondenzvíz elvezetés, előcsövezés) a nappaliban minden lakásban elkészül. (A beltéri ill. kültéri egységek nem képezik a vételár részét képezik).



## Légtechnika

A belső terű mellékhelyiségek (WC, fürdő) részére mesterséges elszívást tervezünk helyiségenként egyedi, egycsatornás rendszerre köthető elszívó ventilátorokkal, beépített visszacsapókkal. A berendezések villanykapcsolóról üzemelnek, késleltetett indulással, és utánfutással. A légutánpótlás a belső nyílászárókon, ablakba beépített résszellőzőkön keresztül biztosított.

A pincei egyedi tárolók a természetes szellőztetésű gépkocsi tárolóba szellőznek gravitációsan. A pincei teremgarázs szellőztetése elszívó ventilátorok beépítésével biztosított.

A zárt garázs részére alsó-felső átszellőztetést biztosító elszívást terveztek. A friss levegő a lehajtó rámpán (áttört garázkapu), és a füstelvezető/légpótló nyílásokon keresztül jut a térbe. A rossz levegőt a tető fölött juttatjuk a szabadba.

A lakások minden fogyasztását (hideg-, meleg víz, fűtés, villany) egyedi mérőkkel mérik.

## LIFT


Az épületbe bejáratonként 2-2, összesen 4 felvonó kerül kiépítésre, melyből 2 db bútorszállító (13 személyes), míg 2 db személylift (8 személyes).

**További részletes leírás az Építészeti Műszaki Leírásban található.**



## A LAKÁSOK MŰSZAKI TARTALMA

*Eladó tájékoztatja Vevőt, hogy az építész alaprajz szerinti méretek a lakást határoló falak belső oldalának vakolatlan falai közötti távolságot jelentik, beleértve a belső válaszfalak területét, a pillérek kivételével. A helyiségméretek faltengelytől számítandók.*

### Lakásbejárati ajtó:





-  A lakás bejárati ajtók a MABISZ- és tűzvédelmi előírásoknak megfelelő, több ponton záródó biztonsági ajtók.

### Nyílászárók – Ablakok, beltéri- és erkély ajtók

-  beltéri ajtó: szabvány dekor-fóliázott ajtók teli kivitelben, választható színben, építész tervek szerinti méretben utólag szerelt tokkal réz vagy krómszínű vasalattal és kilincsel.
-  ablakok, erkélyajtók: 6 kamrás hőhidmentes, ütésálló szürke PVC profil, acélmerevítés, hármás EPDM gumitömítés, ROTO (vagy ezzel egyenértékű) biztonsági vasalat, résszellőztetési funkcióval (lakásonként egy), hibás működtetés elleni védelem, 3 rétegű (4-16Arg-4-16Arg-4) hőszigetelt üveg,  $U_g=0,8 \text{ W/m}^2\text{K}$   $U_w=1,1 \text{ W/m}^2\text{K}$ . Az ablakok és erkélyajtók redőny fogadására alkalmas vakolható redőnydobozzal vannak ellátva (redőny nélkül), elektromos előkészítéssel motoros redőnyhöz.






## Padlóburkolatok

-  Fürdőszobákban, WC-ben: kerámia burkolatok az építész tervek szerint: br. 4.000Ft/nm-ig (az ár segédanyagok nélkül értendő) – mely több színből választható (az ár a bordúrt nem tartalmazza). A vizes helyiségekben ajtótok magasságig burkolva.
-  Hálósobák, nappali: laminált parketta színharmónikus szegélyléccel, alátét hab- és párazáró fóliával, (32-es kopásállóságú) br. 4.000 Ft/nm-ig – (az ár segédanyagok nélkül értendő), mely több színből választható.
-  Az előszobákban: kialakítástól függően laminált parketta vagy kerámia burkolat (Eladó által kijelölve).
-  Erkély és terasz burkolat: csúszásmentes, fagyálló lap (nem választható).

## Falburkolatok

Mázás fali csempe a következő helyeken:

-  Fürdőszobákban, tusolókban ajtónyílás feletti első teljes lap magasságig burkolva (kb. 2.10m).
-  Konyhákban: a kerámia burkolat az alsó és felső elem között 60cm-es sávban burkolva – több színből választható br. 4.000Ft/nm-ig.
-  WC-ben: 2.10m magasságig burkolva.

## Felületképzések

A falak glettelve, diszperziós festéssel készülnek fehér vagy pasztell színben (színes falak felárasak) kivéve, a burkolt helyeken.

## Szerelt falak, álmennyezet

A gépészeti csövek és berendezések, belsőtartályos wc-k illetve az opcionális klimatizálás eltakarása szükség szerint szerelt fal (álmennyezet, álgerenda) megépítésével történik.

## Vizes helyiségek, szaniterek

Fürdőszobában és külön WC-kben: Duravit ill. minőségben hasonló (Eladó által kiválasztott) egyéb típusú fehér porcelán mosdókagyló (szifontakaró nélkül), (külön WC-kben: kézmosó) és WC csésze, továbbá akril zuhany illetve, kád, krómozott egykaros csaptelepekkel és elzárókkal kerülnek beépítésre (a zuhanykabin nem része a műszaki tartalomnak). A kád ill. zuhany a terveken szereplő méretben kerülnek beépítésre, csempézett előtétfallal, króm le- és túlfolyó szettel.

Kézmosó: csak a külön WC-kbe kerül beépítésre.

A mosógép számára csatlakozás kerül kialakításra.

A fürdőszobákban, WC-ben Grohe illetve, minőségben hasonló krómozott, egykaros mosdó- és kád-töltő csaptelepek (Eladó által kiválasztva) kerülnek beépítésre. A kád csaptelephez tartozik kézi zuhanyoztató fix fali tartóval.


A WC porcelán, fehér, mélyöblítésű fali konzolos, beépített öblítőtartállyal, 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.





## Konyha

A konyhabútor alsó- és felső szekrényelemekből áll (ahol ez kivitelezhető) a műszaki terveken feltüntetett, tervezett méretben. A frontfelület ABS élzárással készül, színe választható. A vízvető a munkalappal azonos színű.

 A konyhabútorba egymedencés rozsdamentes mosogató és egy egykaros csaptelep kerül beépítésre.


 A Whirlpool vagy hasonló típusú (Eladó által kiválasztva) kerámialapos elektromos főzőlap, sütő, szagelszívó tartozéka a konyhának (más gép, berendezés nem kerül átadásra).


 A lakásokban gázkiállítás, csatlakozás nem épül.


 Mosogatógép csatlakozó: a konyhai mosogató kombi szelepén keresztül vízvételi lehetőséggel és a mosogató kombi szifonján keresztül szennyvízelvezetési lehetőséggel a terveken feltüntetett helyen.

Amennyiben Vevő választása szerint a konyhabútor elhagyásra kerül (mely csak gépekkel együtt lehetséges), Eladó az alábbiak szerint tudja azt jóváírni: ha nettó lakás alapterület 25-50 nm között van: bruttó 200.000.-Ft értékben, ha a nettó lakás alapterület: 51-80 nm között van: bruttó 250.000.-Ft értékben, ha a nettó lakás alapterület 81 nm felett van: bruttó 400.000.-Ft értékben.


## Fűtés, Hűtés


 Lakásonként hőmennyiségméréssel ellátott központi fűtés lesz, lapradiátor hőleadókkal (hőfokszabályzó termofejjellel), rejtett gépészeti vezetékekkel. A lakások hőmérsékletének szabályozásáról a termosztátos szabályozó gondoskodik.


 A meleg víz biztosítására központi gázkazán kerül kialakításra, a lakások melegvíz fogyasztását egyedi mérőkkel mérik.

 Eladó, minden lakásban a nappalit klíma alapcsövezéssel látja el, a csepegővíz lefolyóba történő bekötéssel, elektromos ellátással. A beltéri ill. kültéri egységek nem tartoznak a vállalásba, azok külön térítés ellenében megrendelhetőek. A további lakóhelyiségek alapcsövezésére ill. a beltéri egységek számára vonatkozó igényét Vevő Eladó felé köteles az előre megadott határidőig jelezni (többszörös költség megfizetése mellett).

## Erősáramú elektromos hálózat

 Mérőórák: Az ELMŰ által elfogadott típusú fogyasztásmérők szintenként csoportosan, az elektromos mérőhelyiségben kerülnek elhelyezésre.

 Teljesítmény, kiépítés: lakásonként 16+10+6A elektromos teljesítményt tartalmaz a vételár. A későbbi bővítés/hálózatfejlesztés vevő feladata és vevő költségére történik.





 Elektromos kapcsolók, konnektorok: Legrand Valena (vagy műszakilag megegyező) típusú, fehér színű szerelvény – az elektromos kiviteli tervek szerinti mennyiségben (felárral többféle színből választható).

 Többszörös szerelvényes villanykiállítás: Eladói ajánlat alapján.

Az elektromos szerelvények elhelyezése az elektromos terv szerint történik, műszaki konzultáción lehetőség van az áttekintésére. A világító testek nem tartozéka a lakásnak, azokat a vételár nem tartalmazza.



## Gyengeáramú rendszerek






-  Kábeltévé hálózat (kábeltévé belépés és előfizetés nélkül) szobánként 1 db csatlakozóval
-  Telefon számára védőcsövezés lakásonként a nappaliban és a hálósobákban 1-1 csatlakozási lehetőséggel (előfizetés és készülék nélkül)
-  Informatikai kiállítás: nappaliban és hálósobákban 1-1db utp kiállítás
-  Kaputelefon rendszer

## Egyéb vállalások

Alap okos otthon rendszer: a lakások magasabb szintű, hatékony üzemeltetését, fenntartását alap szintű okos otthon rendszer biztosítja. A rendszer tartalmazza az integrált fűtés, hűtés távoli mobiltelefonos, okos eszközös vezérlését valamint, a garázkapu nyitását, zárását és a riasztó távoli programozásának lehetőségét.

## VÁLTOZTATÁSI LEHETŐSÉGEK

A Vevőknek térítés ellenében lehetőségük van a saját tulajdonrészük kialakítását (kivéve az osztatlan közös területeket illetve más tulajdonrészeket) érintő változtatásra az Eladó döntésétől függően, amely

-  Nem érintheti az épület külső megjelenését, és szerkezeti rendszerét.
-  Nem jelent minőségi visszalépést sem a közös, sem az önálló tulajdoni illetőségek műszaki paraméterei és megjelenése szempontjából.
-  Nem jelent hátrányt sem a leendő tulajdonostársnak, sem harmadik személy részére.
-  Nem érintik a projekt megvalósításának időütemtervét, és az azzal kapcsolatos szerződéseket, megállapodásokat és jogokat.
-  Bármely változtatás végrehajtása csak Eladó hozzájárulásával és a többletköltség befizetése után történhet.

### Változtatási lehetőségek:

1. Választás megadott mintakollekcióból, a megadott beszállítónál az alapkiviteli termékekből ill. feláras kollekcióból.
2. Külön rendelhető tételek (hűtés, riasztórendszer, redőny stb.)
3. Belső építészeti kialakítás változtatása

### 1. Választás megadott kollekcióból:




A Vevő a megadott alapkiviteli termékekből választhat az eladó által megjelölt időpontig. A határidő letelte után választási lehetőség nincs, az Eladó által megjelölt standard kivitel kerül beépítésre. Az alapkiviteltől választható termékek térítésmentesek.

### Mintakollekcióból (alapkiviteli termékek) választhatók:

-  Belső nyílászárók: ajtók











XIII. KERÜLET, BODOR U. 2-4.

-  A kerámiaburkolatok, lábazatok anyaga
-  Laminált parketta, szegélyléc
-  Konyhabútor (a konyhabútorba beépített gépek nem választhatóak, de elhagyhatóak a konyhabútorral együtt)

## 2. Külön rendelhető feláras termékek a beruházó által megadott beszállítóktól:

Vevő az eladó által megjelölt időpontig az Eladó által megadott termékekből, mintakollekcióból vagy katalógusból választhat és rendelhet az Eladó hozzájárulásával. Határidőn túl a változtatási igényt az Eladó nem tudja figyelembe venni, az alapkivitelként megjelölt termék kerül megépítésre.

Rendelhető:

-  Belső nyílászárók, ajtók.
-  Laminált parketták.
-  A tervezettől eltérő méretű és megjelenésű kerámia és csempe burkolatok.
-  Elektromos szerelvények (dugaljak, kapcsolók, stb.).
-  Saniter áruk (WC, mosdó, kád, zuhanytálca és kabin, csaptelepek).
-  Beltéri klíma egységek (és csövezés)
-  Riasztó rendszer
-  Redőny

A külön rendelhető anyagok és szerelvények többletköltségeit a Vevő köteles megtéríteni. A beszállítókat Eladó versenyeztetés útján választja ki. A külön megrendelt anyagok beépítését Eladó a Feltételek c. pontban foglaltak teljesítése után valósítja meg. A külön megrendelt anyagok ill. más forrásból beszerzett anyagok beépítését Eladó megtagadhatja (ld. Feltételek).

## 3. Belső kialakítás változtatása

Az Eladó döntésétől és jóváhagyásától függően a Vevőnek lehetősége van arra, hogy a bemutatott alaprajzi elrendezésen - ha az műszakilag megoldható -, térítés ellenében, az eladó által megjelölt időpontig módosítson. A módosítást Eladó külön felkérésre, a Feltételek teljesítése után valósítja meg. Határidőn túl a változtatási igényt az Eladó nem tudja figyelembe venni.

## FELTÉTELEK

Valamennyi változtatási igényt legkésőbb az adott munkafázis megkezdését megelőző, Eladó által megjelölt időpontig írásban jelezni kell (bejelentés) az Eladó felé.

Eladó egy alkalommal konzultációt biztosít a Vevőnek díjmentesen, ahol a Vevő tájékoztatást kap a változtatási igényei megvalósíthatóságáról és az eljárás befejezési határidejéről.




Eladó ajánlatot ad a változtatásra. Az ajánlat elfogadása esetén a felek a végleges adásvételi szerződést nem módosítják hanem, külön vállalkozási szerződést kötnek az adott többletmunka elvégzésére.










Az Eladó nem köteles minden módosítási igényt teljesíteni. Bonyolult, a tervtől jelentősen eltérő belső építészeti kialakítások elkészítését, túlzóan drága, és- vagy rossz minőségű anyagok beépítését Eladó megtagadhatja.

### ELHAGYHATÓ TÉTELEK

-  Laminált parketta
-  Kerámia padlóburkolat
-  Konyhabútor és a bútorba beépített gépek (csak együtt)

### FELÁR ELLENÉBEN SEM KÉRHETŐ VÁLTOZTATÁSOK

Eladó tájékoztatja a Vevőt, hogy bizonyos változtatásokra az épület, illetve az építési munkák műszaki sajátosságai miatt külön díj fizetése 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 (fajta, méret, szín, anyag stb.)
-  terasz, illetve erkély burkolatát vagy korlátját érintő változás
-  teremgarázs hely felfestése, padlózat színe

### HELYSZÍN MEGTEKINTÉSE

Eladó tájékoztatja vevőt, hogy az ingatlan területére az építkezés során csak előre egyeztetett időpontban léphet be.

Az építkezés teljes időszaka alatt 2 alkalommal van módja vevőnek a szerkezetkész állapotot követően bemenni, amelyet Eladóval szintén előzetesen köteles egyeztetni. Előre nem egyeztetett alkalom esetén, az Eladó illetve, megbízottja a helyszíni megtekintést megtagadhatja.

