

## 1 AZ ÉPÜLET RÖVID BEMUTATÁSA

### 1.1 Elhelyezkedés

A lakóépület Újbudán a XI. kerületben, a népszerű Kopaszi-gát szomszédságában épülő új városnegyedben helyezkedik el, ahol egyaránt jelen van a modern életér, a zöld környezet és a Duna közelsége adta harmónia. Az új városnegyed mindössze 3,5 kilométerre helyezkedik el a belvárostól, amit a Duna-part közvetlen közelsége, a Lágymányosi-öböl nyugalma tesz még vonzóbbá.

### 1.2 Az épület leírása

Az épület P+F+8 szint magas, a földszinti épülettömeg a teljes tömböt lefedi, ebből emelkedik ki a három „torony” az ÉK-i a DK-i sarkokon a kilátásra hangolva, illetve a DNY-i sarokban, ahol mind a kilátás felé, mind pedig a tömbbel szembeni utca felé is kilátás nyílik. Az épület tetőkertjei extenzív, illetve intenzív kialakítású zöldtetők. Az épület körbefutó erkélysávjával és párkányzatával „kéthéjú” megjelenést biztosít, de közben a váltakozásokkal megfelelő tagoltságot is ad. Az épület kiemelkedően korszerű hibrid fűtési-hűtési gépészeti rendszerrel (primer oldalon talajszondás és levegő-víz hőszivattyús rendszer kombinálásával, szekunder oldalon a lakások esetében pedig mennyezeti fűtő-hűtő rendszerrel) kerül megvalósításra, biztosítva ezzel az épület tekintetében az építési engedély kiadásakor a vonatkozó rendelet szerinti A+ energetikai besorolást (az egyes lakások, mint önálló rendeltetési egységek esetében az energetikai besorolás ettől eltérő lehet).



## 2 AZ ÉPÜLET MŰSZAKI TARTALMA - ÁLTALÁNOS

### 2.1 Teherhordó épületszerkezetek

**Alapozás:** Monolit vasbeton vízzáró lemezalap készül, cölöpökkel gyámolítva.

**Teherhordó szerkezet:** Az épület részben hagyományos építési módban kerül kivitelezésre, vasbeton tartószerkezettel, részben előregyártott szerkezetekkel.

**Homlokzat:** A külső térelhatároló falak jellemzően hőszigetelést is magukba foglaló vasbeton kéreglemez, színes és struktúrált felületképzéssel ellátott előregyártott vasbeton falpanelek. A statikailag szükséges helyeken vasbeton merevítő falak készülnek a belső területeken, a külső homlokzaton lévő merevítő falak előregyártott vasbeton szendvicspanel falak merev kapcsolatos egymáshoz rögzítéssel.

**Födémek:** Statikailag méretezett, monolit födémlemez lakásokban 2,0 kN/m<sup>2</sup>, gépkocsi tároló és azokhoz tartozó közlekedő utak esetében 2,5 kN/m<sup>2</sup> terhelhetőséggel.

**Lépcsőszerkezetek:** Előregyártott lépcsőkarok, monolit vasbeton vagy előregyártott szerkezetű pihenőkkel.

**Pince, lépcsőház:** A pincefalak, a lépcsőházak körítő falai, és a szerkezetileg szükséges merevítő falak monolit vasbetonból, készülnek. A liftaknák vasbeton falazattal készülnek.

### 2.2 Lépcsőház és közlekedő folyosók, építészet

**Padló:** A közös helyiségekben, közlekedőkben, lépcsőházban műgyanta, anyagának megfelelő lábazatkialakítással.

**Fal:** A közös helyiségekben, közlekedőkben, lépcsőházban glettel felület 2 réteg fehér diszperziós festéssel.

**Mennyezet:** Lépcsőházban 2 réteg fehér diszperziós festéssel, a lakások megközelítését szolgáló folyosókon álmennyezet készül.

**Postaládák:** Lobby terében kerül kialakításra egyedi belsőépítészeti tervezés szerint.

**Elektromos hálózat, fogyasztásmérés:** A házi, közösségi elosztók és a lakások elektromos fogyasztásmérői az elektromos kapcsolóhelyiségben, illetve szintenként mérőóra szekrényekben kerülnek elhelyezésre. A szinti közlekedőkben, lépcsőházakban és lakásokon belüli elektromos hálózat falban, padló rétegrendben, mennyezetben és álmennyezetben szerelt védőcsövekbe húzott rézerezetű vagy azzal egyenértékű vezetékekkel és süllyesztett szerelvényekkel történik. A gépkocsi tárolóban, tárolókban és gépészeti terekben, falon kívüli szerelés készül.

**Világítás:** A közösségi területeken a világítás az előírásoknak megfelelő védettségű, mozgásérzékelőkkel vezérelt lámpatestekkel kerül kialakításra. A bejáratoknál alkonykapcsolóval működtetett térvilágítás készül.

### 2.3 Teremgarázs műszaki tartalma

**Padló:** Statikailag méretezett monolit födémlemez, illetve az épület legalsó szintjén vasbeton vízzáró lemezalap teherhordó szerkezettel, padozata jellemzően műgyanta burkolat.

**Gépkocsibeállók:** A gépkocsibeállók felfestéssel kerülnek elválasztásra, építészeti kialakítás szerint helyenként fizikai elválasztás is lehetséges (fal, pillér, stb). A felfestett gépkocsibeálló felett és környezetében előfordulhat, hogy gépészeti, elektromos vezetékek, szerelvények, berendezések vannak, melyek a rendeltetésszerű használatot nem akadályozzák. A minimális belmagasság a közlekedőknél: 2,10 méter, beállóhelyeknél: 1,90 méter.

**Fal:** Nyers vasbeton szerkezetek, valamint a falazott szerkezetek esetében a falazat típusától függően a szükséges helyeken vékonyvakolatot/glettelést kapnak, valamint fehér festést.

**Mennyezet:** A mennyezetén gépészeti elvezetések kerülnek kialakításra, szükséges helyeken az épületszerkezet hőszigetelést kap, helyenként függőleges szerkezetre történő átvezetéssel, mely 1,9m-es belmagasság alá nem nyúlik, a hőtechnikai előírásoknak megfelelően, festés nélkül kerül kialakításra.

**Garázkapu:** A teremgarázs kapuja távirányítással működtethető szekcionált, motoros garázkapu.

**Lépcsőházi ajtók:** A teremgarázs és a lépcsőház közötti ajtók – az előírásoknak megfelelően – tűzgátló acél ajtók.

**Hő- és füstelvezetés:** Szabványos, vonatkozó előírásoknak megfelelő hő- és füstelvezetés kerül kiépítésre.

**Biztonsági szellőztetés:** Szabványos, vonatkozó előírásoknak megfelelő CO elvezető rendszer kerül kiépítésre a kipufogógázok biztonságos elvezetésére.

**Világítás:** Mennyezeti világítótestek kerülnek elhelyezésre, előírásnak megfelelő darabszámban és fényteljesítménnyel, mozgásérzékelővel ellátva.

**Fűtés:** A teremgarázs területeken önálló fűtés, temperálás nem kerül kiépítésre.

**Gépészeti vezetékek:** A teremgarázs területek mennyezetén függesztve kerülnek elvezetésre az épület gépészeti és elektromos gerincvezetékei, fagyveszélyes helyeken kísérőfűtéssel ellátva.

**Elektromos autó, töltési lehetőség:** Korlátozott számban és rögzített beállózópozícióban felár ellenében kizárólagos használatra vásárolható, elektromos autótöltővel és energiamenedzsmenttel ellátott kocsibeálló. Maximális teljesítménye 1x32 A, 7,36kW, mely teljesítményt az energiamenedzsment rendszer a rendelkezésre álló kapacitások alapján szabályoz.

**Gázüzemű autók:** A teremgarázs tűzvédelmi és biztonsági okokból gázüzemű járművekkel nem használható.

### 2.4 Tárolók műszaki tartalma

**Padló:** Padozat jellemzően takarításra alkalmas műgyanta.

**Mennyezet:** Felületkezelés nélküli táblás hőszigetelés, hőtechnikai méretezés alapján vagy kezeletlen vasbeton felület, látszó gépészeti vezetékekkel és elektromos tálcákkal.

**Tároló belmagassága:** A tárolókban a minimális szabad belmagasság 1,9 méter, a helyiségben előfordulhat, hogy nem közvetlen ezen ingatlant érintő gépészeti, elektromos vezetékek, esetleg szerelvények is átvezetésre kerülnek a szabad belmagasság feletti területen.

**Fal:** Vasbeton vagy falazott szerkezet, fehér festett felülettel.

**Ajtó:** A tároló helyiség zárható, nyílászáró szerkezete lakatos vagy beltéri nyílászáró típusú ajtó.

**Szellőztetés:** A tároló megfelelő szellőzését gépi szellőztetéssel és az ajtóba integrált szellőzőráccsal, vagy az ajtólap alatt 1,5 cm magas szellőzősávval biztosítjuk.

**Áramellátás:** Áramvételezési lehetőség nincs, dugalj nem kerül kiépítésre, az felár ellenében sem kérhető. A világítás áramellátása közös hálózatról biztosított.

**Világítás:** A tárolókban mozgásérzékelőről működtetett világítás készül, falon kívüli szereléssel.

## 2.5 Hulladéktároló

A kukatárolók padozata takarításra alkalmas műgyanta, vagy hidegburkolat. Független szerkezetek mentén mosható falburkolattal ellátva, felette vakolt, glettel falfelületen diszperziós falfestéssel. A kukatároló és a kapcsolattal rendelkező helyiségek között – az előírásoknak megfelelően – tűzgátló acél ajtók kerülnek elhelyezésre. A szeméttárolásra alkalmas helyiségek gépi levegő elszívással, valamint hideg és melegvíz vízvételi lehetőséggel, továbbá padlóösszefolyóval rendelkeznek. A kukatárolókban mozgásérzékelőről működtetett világítás készül.

## 2.6 Kerékpártároló

Az épület földszintjén és -1 szintjén is található kerékpártároló helyiség, melynek padlója takarításra alkalmas natúr simított beton, műgyanta vagy kerámia felület. A kerékpártárolókban mozgásérzékelőről működtetett világítás készül.

## 2.7 Zöldfelületek

A fejlesztés az ütemek és épületek elhelyezkedésének összehangolásával alakítja zöldfelületeit. A talajszinten gyepes, cserjékkel díszített, öntöző rendszerrel ellátott, térköburkolattal szegett felületeket alakít ki. Az első emeleten intenzív zöldfelület került tervezésre, öntözőrendszerrel ellátva. A 4. és az 5. emelet zárófödémén extenzív zöldtető - a szükséges helyeken kavicssavval - létesül.

## 2.8 Felvonók

Az épületbe lépcsőházként egy-egy halk járású, korszerű személyfelvonó csoport kerül beépítésre egy kisebb és egy nagyobb kabinos lifttel.

## 2.9 Tetőszerkezet

Az épületek PVC, gumi- vagy bitumenes lemez vízszigeteléssel készülő lapostetős kialakításúak, hőszigeteléssel, melyen részben zöldtető vagy burkolt felületek kerülnek kialakításra az építészeti tervnek megfelelően.

## 2.10 Nyílászárók

**Földszint:** A földszinten elhelyezkedő Lobby helyiségek, egyedileg gyártott hőhídmentes alumínium-üveg portálszerkezetek, nyitásuk proxy kártyával és kóddal, valamint a lakásokból kaputelefonon keresztül történik.

**Emeleti nyílászárók:** Korszerű műanyag profilrendszerből készülnek, 3 rétegű hőszigetelő üvegezéssel, kiváló légzárással, helyiségenként 1db integrált résszellőzővel.

**Belső nyílászárók:** Esztétikai és műszaki követelményeknek megfelelő nyílászárók kerülnek beépítésre valamennyi közös területre.

## 3 LAKÁS MŰSZAKI TARTALMA

A lakások belső kialakítására: burkolatok, kádak, zuhanyok, szaniterek, csaptelepek, belső ajtók tekintetében vásárlóinknak a Standard kínálaton kívül lehetőségük lesz ettől eltérő berendezési kategóriák kiválasztására a lakás adásvételi szerződésben meghatározott határidőig, amennyiben az adásvételi szerződés dátuma nem haladja meg a termék (pl. burkolat-) választás határidejét.

### 3.1 Belmagasság

A lakások belmagassága a lakószobákban jellemzően ~2,80 méter, kivéve az álmennyezettel kialakított helyiségekben. A mennyezet fűtési rendszer csatlakozásai a lakás egy pontján (az előszoba és szükség szerint a hozzá csatlakozó gardrób mennyezetén) kerülnek kifordításra, mellettük a mennyezetre szerelve kerül az osztó-gyűjtő szerelvény. A gépészeti elemek takarására ezekben a helyiségekben monolit gipszkarton álmennyezet, így a hasznos belmagasság ezekben a helyiségekben ~2,50 méter. A gépészeti elemek karbantartására az álmennyezetbe revíziós nyílást készítünk fehér színben.

### 3.2 Falszerkezetek, falfelületek

**Lakáselválasztó falak:** A lakáselválasztó falak a lakások között 25cm-es hanggátló, nagyszilárdságú mészhomoktéglá lakáselválasztó fal pl.: Silka (azzal egyenértékű termék), vagy vasbetonfal, illetve a lakások és a közlekedők között ugyanezen termék 20, illetve 25 cm-es kivitelben, vagy 20, illetve 25 cm-es vasbeton falszerkezet kerül alkalmazásra.

**Belső válaszfalak:** A lakáson belül 10 és 12,5 cm-es gipszkarton falak, 50 mm-es horganyzott acélvázon kétoldalon 2x12,5 mm gipszkarton borítással valósulnak meg, teljes keresztmetszetben ásványi szálas hangszigetelő kitöltéssel. Vízestéri válaszfalak esetén 50, illetve 75 mm-es horganyzott acélvázon 2x12,5 mm külső réteg esetében impregnált gipszkarton borítással, előírás szerinti helyeken üzemi víz elleni bevonatszigeteléssel, csempeburkolattal, 5cm vastag ásványi szálas hangszigetelő kitöltéssel.

**Előtét és szerelőfalak:** Lakások válaszfalaival azonos szerkezeti struktúrával készül építészeti tervnek megfelelő vastagságban és magasságban, funkciónak megfelelő anyaghasználatl.

**Falak felületképzése nem vizes helyiségben:** A lakások belső falai típustól függően a szükséges helyeken vékonyvakolatot/glettelést kapnak, illetve fehér diszperziós festést, színes felület választására nincs mód. A homlokzati falak lakások felőli belső oldalán glettelés vagy vakolat készül, fehér diszperziós festéssel.

**Fürdőszoba, WC:** A vizes helyiségek ajtó szemöldök feletti magasságig egész lappal befejezve, I. osztályú minőségben lesznek burkolva. (Pontos burkolat magasság egyedileg választott burkolat típus függvénye). Minden pozitív sarok és függőleges burkolatszél élvédővel lezárásra kerül. Burkolat felett glettel, 2 rétegben festett felülettel.

**Konyha:** A konyhák tervezett helyén a konyhabútor alsó- és felső elemei között 60 cm szélességben kerámia burkolat készül.

### 3.3 Padlóburkolat

**Padló aljzatok lakásban:** Vasbeton szerkezeti födémén akusztikus (lépéshang szigetelő) elválasztó réteg (ún. úsztatott aljzat) készül a lépéshang-gátlás biztosítására.

**Lakószoba, gardrób, előszoba, konyha:** I. osztályú vízlepergető bevonatvédelemmel rendelkező laminált padló, mely az eladó által megadott kollekcióból választható, szükséges helyeken burkolatváltó sínekkel, választható színben, a terven jelölt pozícióban dilatálva (pl. LOC). 8 mm vastagságú, 32-es kopásállóságú és igénybevételi osztályú laminált parketta kerül elhelyezésre habalátét fólia és párazáró fólia lépéscsökkentő alátét rétegre fektetve, gyártmányhoz tartozó szegélylécce.

**Fürdőszoba, WC:** A vizes helyiségek, I. osztályú gres padlólap burkolatúak. A lakáshoz tartozó burkolatok az Eladó által megadott kollekcióból választhatók (pl. Marazzi, Atlas Concorde).

### 3.4 Mennyezet, álmennyezet, álgerenda

**Mennyezet:** A mennyezetek vakolat nélküli, glettel kivitelben készülnek, illetve fehér diszperziós festést kapnak, színes felület választására nincs mód.

**Álmennyezet, álgerenda:** A gépészeti csövek és berendezések, illetve ventilátorok eltakarása szükség esetén álmennyezet vagy álgerenda megépítésével történik, amely helyenként a belmagasság csökkenésével jár. A szükség szerint tervezeteken kívüli álmennyezet felár ellenében kérhető, amennyiben műszakilag megvalósítható.

### 3.5 Nyílászárók, árnyékolás

**Bejárati ajtó:** A lakásbejáratokra kitekintő optikával, több ponton záródó központi zárral ellátott, MABISZ minősítéssel és 30 perces tűzgátlással, és megfelelő akusztikai méretezéssel rendelkező bejárati ajtók kerülnek elhelyezésre, nem választható színben.

**Beltéri ajtók:** A belső ajtók sarkos élképzésűek, falcos ajtólapal, csőüreges, teli ajtólapos, utólag szerelhető tokos, lakószobáknál ~90/213 cm, fürdők, WC, gardrób, kamra esetén ~75/213 névleges méretűek, fém kilincsel. Opcionálisan kérhető többféle üvegezett kialakítású változat is. Küszöb nélkül, ajtólap alatti burkolatváltó profillal, ajtólap alatt légcserét támogató légréssel.

**Külső nyílászárók:** A lakásokhoz tartozó ablakok, és az erkélyajtók korszerű műanyag profilrendszerből készülnek, 3 rétegű hőszigetelő üvegezéssel, kiváló légzárással, helyiségenként 1db integrált résszellőzővel.

**Árnyékolók:** A homlokzati nyílászárók redőnytokkal, redőnnel kerülnek kivitelezésre, alapkivitelben manuális mozgatóval, opcionálisan motoros vezérléssel, a tok mellett szúnyogháló fogadására is alkalmas vezetősínnel. A nyílászáróknál csak pliszé szúnyoghálót lehet beépíteni. Szúnyogháló kiépítés nem készül, a vevő saját hatáskörben utólag tudja megrendelni.

### 3.6 Konyha- és beépített bútorzat

Konyhabútor nem készül, viszont az egyéb pontokban részletezett gépész és elektromos kiállások kiépítésre kerülnek.

### 3.7 Erkély és terasz

Az épületen körbefutó erkélylemezek, Schöck vagy azzal egyenértékű hőhíd megszakítóval ellátott előregyártott- vagy monolit vasbeton szerkezetek, lejtéssel kialakított, csapadékvíz elleni szigeteléssel ellátott, csúszásmentes fagyálló kültéri greslap burkolattal, flexibilis fagyálló ragasztóval ragasztva, a belső kertre nyíló lakások teraszai térkő, gres, szerelt vagy ragasztott burkolatos kialakításúak. A szerkezetek alsó és homlokfelületei látszóbeton minőségben UV és időjárás álló felületvédelmi bevonattal ellátottak. Az erkély/terasz korlátok, elválasztók lakatos, üvegezett, vagy tömör falazatból készülnek, az építész tervek szerint.

## 4 GÉPÉSZET

### 4.1 Fűtés, vízellátás

**Fűtési rendszer:** Az épület fűtését és használati melegvíz előállítását geotermikus rendszerű hőszivattyú berendezések, valamint levegő-víz hőszivattyúval összehangolt működésén alapuló megújuló energiarendszer biztosítja. Az így előállított fűtővíz kétvezetékes rendszerben jut el a lakásokig, ahol egyedi hőmennyiségmérők mérik az egyes lakások fogyasztását. A helyiségek egyedileg szabályozhatók. A lakás fűtése a lakószobákban termosztát segítségével szabályozható. A fogyasztás almérőknél mért fogyasztás alapján kerül megosztásra.

**Hűtési rendszer:** Az épületben központi hűtési energia előállítás is történik, mely lakásonként önállóan szabályozható. A komplett fűtési rendszer földembe épített csővezetékeit felhasználva, a lakások mennyezet hűtését is alapkiépítésben biztosítjuk. A rendszer magas komfortérzetet biztosít, mivel nincs szükség egyedi beltéri és kültéri berendezésekre, így az teljesen huzat és zajmentes. A rendszerbe integrált érzékelők folyamatosan felügyelik a páratartalmat és az ún. harmatpont felett az adott hűtési kört automatikusan le szabályozzák a páralecsapódás elkerülése érdekében. A hűtési rendszerek megfelelő működéséhez az árnyékolók (pl. redőny) használata szükséges. Lakásonként keverőszelepek kerülnek beépítésre, mellyel a hűtési víz hőfok, megadott tartományok között változtatható, a magasabb komfortérzet biztosítása érdekében. Az épületben Fan-coil előkészítés kerül kiépítésre, melynek szekunder oldali kiépítését a Vevőkezelés során lehet igényelni felár ellenében. A fogyasztás almérőknél mért fogyasztás alapján kerül megosztásra.

**Hőleadók:** A lakásokban magas komfortérzetet biztosító mennyezet fűtési- hűtési rendszer készül, így radiátorok nem vesznek el helyet a lakószobákból.

**Szennyvízelvezetés:** Az épületen belüli szennyvíz és a csapadékvíz hálózat külön rendszert képez, és az épületből kilépve is elválasztott rendszerben lesz a közterületi csatornába vezetve műanyag csővezetékeken keresztül.

**Fogyasztásmérők:** Az elfogyasztott hidegvíz, használati melegvíz, a fűtési/hűtési energia, valamint elektromos energia lakásonként, önálló mérés alapján kerül elszámolásra. Egyes almérők a lakáson belül kerülnek elhelyezésre az egész házra egységes színű és kialakítású, fém, gipszkarton vagy asztalos szerkezetű revíziós ajtóval - nem lakószobai helyiségben - de az almérők leolvasása közös területről megoldott, az órák leolvasásához a lakásba való bejutás nem szükséges.

### 4.2 Szellőzés

**Fürdő, WC, kamra:** Azon helyiségekben, melyek természetes szellőzéssel nem rendelkeznek, egyedi ventilátorokon keresztül kerül elszívásra a levegő, gyűjtőkürtön keresztül a tetőre kivezetve. Az egyes helyiségek használatakor - fürdőszobákban, WC- és háztartási helyiségekben, valamint a kamrákban - villanykapcsolóról vezérelve kapcsolnak be késleltetve és lekapcsolás után késleltetve kikapcsolnak. A légutánpótlás a helyiségek ajtajai és a padló között hagyott ~15 mm-es hézagokon, a lakás egésze számára pedig végső soron az ablakokban elhelyezett légbefúvató nyílásokon keresztül történik.

**Konyhai páraelszívó:** A konyhai páraelszívók számára visszacsapó szeleppel ellátott légcsatorna elemekből álló vezetékrendszer kerül kialakításra. A konyhából elszívott levegő a konyhán kívül eső strangba kerül összegyűjtésre mellékcatornás rendszerben, mely az elszívott levegőt a tetősík fölé vezeti ki.

### 4.3 Szaniterek és szerelvények

**Mosdókagyló:** Standard kialakításban kínált mosdók és kézmosók a Laufen termékcsaládba tartoznak, a hozzájuk tartozó magas minőségű Grohe csaptelepekkel.

**Kézmosó:** Standard kialakításban kínált mosdók és kézmosók a Laufen termékcsaládba tartoznak, a hozzájuk tartozó magas minőségű Grohe csaptelepekkel.

**Kád:** A kád esetén a Riho termékcsalád meghatározott elemei közül történik a választás, szintén Grohe kiegészítő csapteleppel párosítva.

**Zuhanytálca:** A zuhanytálca esetén a Riho termékcsalád meghatározott elemei közül történik a választás, szintén Grohe kiegészítő csapteleppel párosítva.

**Zuhanykabin:** Standard kialakításban zuhanykabin nem kerül beépítésre. Felár ellenében van lehetőség zuhanykabin választásra.

**Csaptelep:** Standard kialakításban magas minőségű Grohe csaptelek kerülnek beépítésre.

**WC:** A WC-k konzolosan, beépített kerettel kerülnek kialakításra. Laufen termékcsalád, falban szerelt tartállyal és kétfokozatú nyomólappal.

**Mosógép csatlakozó:** Minden lakás fürdő (vagy terven jelölt egyéb, pl. háztartási) helyiségében mosógép elektromos-, víz-, és szennyvíz oldali csatlakozás kerül kialakításra.

**Mosogatógép csatlakozó:** Minden lakás konyha helyiségében mosogatógép elektromos-, víz-, és szennyvíz oldali csatlakozás kerül kialakításra.

**Pipere felszerelések:** Pipere felszerelések nem tartoznak bele a kulcsrakész kialakításba, a birtokbavételt követően Vevő által kerülhetnek beszerzésre és felszerelésre.

**Fürdőszobai radiátor:** A fürdőszobákban elektromos fűtőpatronos törölköző szárító radiátorok találhatóak.

## 5 ELEKTROMOS RENDSZEREK

### 5.1 Erősáramú elektromos hálózat

**Mérőszekrény:** A lakások energia ellátásához a mérőszekrény a lakás szintjén kerül kialakításra, közös használatú területen.

**Mérőórák:** A mérőórák a szinti mérőszekrényekben kerülnek kialakításra.

**Teljesítmény, kiépítés:** A lakások 1\*32A-s fogyasztásmérővel rendelkeznek.

### 5.2 Erősáramú elektromos szerelvények

**Általános leírás:** A lakásokban korszerű és formatervezett elektromos szerelvények kerülnek beépítésre.

**Dugaljak:** Schneider Sedna műanyag szerelvények Eladó által megadott választható színekben vagy vele egyenértékű, általánosságban vízszintesen sorolva 30 cm magasságban, konyhában a konyhapult felett 110 cm magasságban és az alsó konyhapult mögött a következő felsorolás szerint a mosogatógép 50 cm, hűtő és főzőlap elektromos csatlakozása 40 cm, sütő csatlakozás 80 cm magasságban. Fürdőszobában 150 cm magasságban.

**Kapcsolók:** Schneider Sedna műanyag szerelvények Eladó által megadott választható színekben, vagy vele egyenértékű, általánosságban függőlegesen sorolva 110 cm magasságban.

**Tűzhely:** Elektromos kiállítás a konyhában az alaprajz szerinti helyen, a lakásba csak elektromos főzőlap és elektromos sütő építhető be.

**Dugaljak száma:** Minden lakószobában és a nappaliban is 5 db, konyhában 7 db (elszívó, hűtő, mosogatógép, sütő + 3db konyhapult fölött), a fürdőszobákban 3 db (mosógép, törölköző szárító, borotválkozó részére), az előtérben vagy közlekedőben 1 db 230 V-os csatlakozóaljzat kerül elhelyezésre. Az előregyártott monolit falpanel szerkezetében a tervezett dugalj módosítására, plusz dugalj igénylésére, csak előtétfal alkalmazása mellett van lehetőség, mely nem képezi az alapvállalás részét.

### 5.3 Gyengeáramú elektromos hálózat és szerelvények

**Okos otthon megoldások:** Az eszközök távirányításához személyi számítógép, illetve okostelefon vagy tablet, valamint internetkapcsolat szükséges. Külső helyszínről történő vezérléshez a router internetkapcsolata szükséges, melynek mindenkori biztosítása Vevő feladata. A távolról kapcsolható eszközök az okosotthon-rendszertől függetlenül, hagyományos módon, azaz helyben is vezérelhetők (lakás termosztát, 1 db nappali lámpa kapcsoló, 3 db dugalj).

**Okosotthon központi egység:** Eszköz az előszobában a bejárati ajtó közelében kerül elhelyezésre.

**Lakószobai termosztátok:** A gépészeti rendszer részét képezik, melyek az okosotthon rendszeren keresztül is vezérelhetők.

**Okos dugaszolóaljzatok:** Lakásonként 3 db, programozható, távirányítással ki- és bekapcsolható.

**Árnyékolás:** Az árnyékolás alap kiépítésként manuálisan mozgatható kivitelben készül. A motoros redőny okosotthon rendszerről történő működtetése opcionálisan kérhető.

**Világítás:** Működtetése helyi nyomókapcsolóról. A nappali világítás működtetése helyi nyomókapcsolóról, valamint okosotthon eszközeiről is vezérlehető.

**TV/Internet:** Minden lakószobában és nappaliban kiépül 2x1db RJ45 aljzat a TV részére, a nappaliban pedig további egy a számítógép csatlakozásokhoz, az elvi bútorozási terv figyelembevételével.

**Kaputelefon:** Az épület bejáratainál és egyes közös tereinél, digitális rögzítést is biztosító videókamerás biztonsági rendszer kerül kiépítésre. A kaputelefon rendszer digitális, ajtónyitó funkcióval ellátott kültéri egységekkel lesz kialakítva, a lakásokban audio rendszerű beltéri egységgel. A garázs szintekről beléptető ajtókon keresztül lehet bejutni a lépcsőházakba. A személyi (lobby) bejáratok nyitása proxy kártyával vagy kóddal is történhet.

**Tűzjelző:** Az épület a tűzvédelmi besorolás, valamint a hatályos jogszabályok figyelembevétele mellett került kialakításra, füstszakaszokkal, füstmentes előterekkel, közösségi terekben füstérzékelőkkel.

**Vagyonvédelem:** Az 1. és az 5. emeleten, a belső kertre nyíló teraszos lakásoknál minden homlokzati nyílászáróval rendelkező helyiségben és bejárati ajtónál, továbbá az emeleti lakásoknál a bejárati ajtót figyelő mozgásérzékelős riasztórendszer védőcsövezése és kábelezése kerül kialakításra, aktív eszköz telepítése nélkül. A tasztatúra helyének előkészítésére, szerelvény doboz, színre festett csavaros doboz fedéllel kerül beépítésre. Az egyéb emeleti erkélyes szobáknál nem készül mozgásérzékelő kiállítás előkészítés.

## 5.4 Világítás

**Általános leírás:** Szabvány szerinti vezetékhalózat kiállásokkal, foglalat, fényforrás és teraszon lámpatest csak a műszaki leírásban külön felsorolt esetekben. A kiállások elhelyezése az elektromos terv szerint történik.

**Szoba, előtér, gardrób:** Helyiségenként 1-1 mennyezeti lámpakiállítás biztosított.

**Fürdőszoba:** Mennyezeten, valamint a mosdó feletti falon egy-egy lámpakiállítás biztosított.

**Konyha:** Mennyezeti kiállások a vonatkozó tervek szerint, továbbá oldalfali kiállítás a pultvilágítás részére.

**Erkély:** A teraszokon/erkélyeken/loggiákon lakásonként 1db csatlakozóaljzat kerül kialakításra, mennyezeti lámpatest fényforrással (nem választható), beltéri kapcsolóval. A homlokzati világítótestek terv szerinti pozícióban kerülnek elhelyezésre, mindenhol azonos kivitelben (ennek változtatására nincs lehetőség).

**Világítótestek:** A lakások világítótestei nem tartoznak a lakások alapfelszereltségébe, ezeket a Vevők biztosítják (természetesen a hozzájuk tartozó vezetékezés és kapcsoló elkészül).

## 6 Változtatás lehetőségének kérése

A vevők külön kérésére lehetőség van arra, hogy saját lakásukra vonatkozóan módosítási javaslatot fogalmazzanak meg, ha:

- az nem befolyásolja az épület külső megjelenését vagy a közös használatú területek megjelenését,
- az nem eredményez a megajánlottnál alacsonyabb minőségi színvonalat technikai jellemzők és külső megjelenés tekintetében,
- az nem jár hátrányos következményekkel a lakásszomszédok vagy harmadik fél számára,
- az nem befolyásolja a műszaki ütemtervet, a technológiai folyamatokat, illetve nem ellentétes a vonatkozó jogszabályokkal, szerződésekkel, és a jogerős építési engedély követelményeivel;
- az nem érinti az épület központi berendezéseit és hálózatait (pl. fűtési rendszer, elszívás, kaputelefon- rendszer, lefolyórendszer stb.).
- az nem érinti az előre méretezett hűtő-fűtő panelek kiosztását és nem befolyásolja negatívan azok működését és/vagy használatát.

A fentieknek megfelelően az épület homlokzatának és közös részeinek, valamint a kertnek a kialakítása teljes mértékben a Beruházó kompetenciája, erre változtatási kérelmet nem tudunk elfogadni. Közös résznek számítanak ebből a szempontból a lakások külső nyílászárói, bejárati ajtók és szerelvényei, erkély/loggia/teraszburkolatok, lépcsőházi és lépcső burkolatok, erkélykorlátok, teraszfalak színei, a lépcsőházban és erkélyeken lévő elektromos és egyéb szerelvények (pl. ajtócsengő), valamint a lámpatestek is.

**Anyagválasztás lehetősége:** A Vevő szabadon választhat az adott mintakollekciókból az alábbi anyagok és alternatívák tekintetében: hidegburkolat és laminált padló színválasztéka, belső ajtók színválasztéka, elektromos szerelvények színválasztéka és szaniterek típusai.

**Külön megrendelések:** A vásárlók a standard kialakítástól mind mennyiségben, mind magasabb minőségben is kérhetnek eltérő kialakítást, egyedi árajánlat és külön térítés ellenében.

**A vételár nem tartalmazza:** A csempeburkolat díszítő elemeit (mozaik és dekorlap stb.), fürdőszobai felszerelési tárgyakat (tükörök, szappantartó, stb.), lámpatesteket, karnisokat, egyéb beépített bútorokat.

*Az Eladó fenntartja jogát arra, hogy a műszaki leírásban szereplő anyagokat, szerkezeteket, berendezéseket vagy technológiákat a fentiekben meghatározottakkal legalább megegyező műszaki színvonalú termékkel vagy technológiával helyettesítse hatósági előírások, beszerzési nehézségek vagy egyéb műszakilag indokolt esetekben.*

A Vevő a jelen műszaki leírást az Eladótól átvette, tartalmát megismerte, és azt – a műszaki leírásban megjelölt ingatlan tárgyában a felek között létrejött Regisztrációs Megállapodás, Adásvételi Előszerződés és Adásvételi Végszerződés rendelkezéseivel összhangban – elfogadja.

Budapest, .....

.....  
Eladó

.....  
Vevő(k)