



# MŰSZAKI LEÍRÁS LAKÁS

**1097 Budapest, Nádasdy u. 12.**

## 1. ÁLTALÁNOS LEÍRÁS

### 1.1 A környezet

A IX. kerület legdinamikusabban fejlődő részén, Budapest új kulturális városközpontjában kerül felépítésre a City Home. A közeli Duna-part, a Nemzeti Színház, a Művészetek Palotája ad rangot a környéknek, melynek arculata gyökeres átalakuláson megy át a folyamatosan épülő új lakóházaknak és irodaépületeknek köszönhetően.

### 1.2 A lakópark

A City Home minden tekintetben modern, nagyvonalú épületegyüttese az egész környezetére meghatározó erővel bír. A lakóépületeken kívül az autóforgalom elől elzárt sétányok, park és játszótér létesül, egyaránt szolgálva a pihenést és a szórakozást. Az épület teteje részben növényzettel lesz betelepítve (zöldtető). A lakások tervezésekor fontos szempont volt, hogy világos, tágas lakóterületek legyenek, melyek szeparáltak a forgalomtól. Az épületben állandó, babakocsi tároló, a teremgarázsban védett biciklitároló szolgálja a lakók kényelmét és biztonságát, a változatos méretű üzletek pedig sokféle szolgáltatást fognak kínálni.

## 2. AZ ÉPÜLET MŰSZAKI TARTALMA

### 2.1 Teherhordó épületszerkezetek

Alapozás:	monolit vasbeton lemezalap, és kiegészítő cölöpözés
Felmenő szerkezetek:	monolit vasbeton pillérváz
Homlokzati kitöltő falak:	<i>Porotherm</i> vázkerámia falazat 30 cm vastag
Födémek:	monolit vasbeton síklemez
Lépcsőszerkezetek:	monolit vasbeton

### 2.2 Nem teherhordó épületszerkezetek

Lakáselválasztó falak:	<i>Silka</i> hanggátló mészhomoktégla fal 30 cm vastagságban
Padló aljzatok:	vasbeton födémén akusztikus elválasztó réteg és aljzatbeton
Homlokzatképzés:	hőszigetelő rendszer 8 cm vastag expandált polisztirolgyöngy hőszigetelő rétegen nemesvakolat, vagy kerámia lapka burkolat, hőtechnikai méretezés szerint, legalább „ <b>CC – Korszerű</b> ” minősítésű energetikai tanúsítvány

### 2.3 Tetőszerkezet

Járható lapostető:	anyagában színezett fagyálló gránitórlemény padlólap (minimum 7 mm vastag) MSZ EN 12002 és 12004 szerinti C2TE/S1 minőségi osztályú flexibilis ragasztóhabarccsal ragasztva, rendszerazonos MSZ EN 13888 szerinti CG2/Ar/W minőségi osztályú flexibilis fugázóval, dilatációknál és negatív sarkoknál rugalmas ecetsavas szilikonnal fugázva
Nem járható lapostető:	a víz- és hőszigetelő réteg felett 5 cm vastag R16-32 mm szemnagyságú gömbölyűszemű, frakcionált, kavics leterhelés, szerviz utakon 40x40x4 cm fagyálló beton járólappal

Extenzív/intenzív zöldtető: a víz- hőszigetelés felett mintegy 10-70 cm vastag könnyített tetőkerti talajkeverék, növényzet kertészeti terv szerint

## 2.4 Lépcsőház, közlekedők

Padló: anyagában színezett gránitórlemény padlólap (minimum 7 mm vastag)

Fal: téglafelületen vakolt és glettel, és vb. felületen javított falfelület 2 rétegű fehér diszperziós falfestéssel

Mennyezet: általában glettel felületen 2 rétegű fehér diszperziós festés, vagy hőszigetelés az alulról hűlő födémen

Épület bejárati ajtó: egyedileg gyártott alumínium-üveg portálszerkezet, automata behúzóval, nyitás proxyi kártyával, valamint a lakásból kaputelefonnal.

Belső közösségi ajtók: nem éghető fém, építési engedélyben előírtak szerint tűz- vagy füstgátló ajtók, vagy alumínium ajtók

## 2.5 Kukatároló

Padló: anyagában színezett gránitórlemény padlólap (minimum 7 mm vastag)

Fal: 2 méter magasságig csempeburkolat, felette vakolt és glettel falfelületen 2 rétegű fehér diszperziós falfestés

Mennyezet: hőszigetelt, vagy glettel felületen 2 rétegű fehér diszperziós festés

Ajtó: nem éghető fém ajtók

## 2.6 Liftek

Mennyiség: a lépcsőházban egy-egy gépháznélküli, ellensúlyos duplex liftcsoport, csoportonként egy nagyobb és egy kisebb kabinos *Kone EcoSpace* típusú lifttel

Szerkezet: acél szerelvények, ajtók és külső bélelt borítások

Kapacitás: 9 személyes, 630 kg teherbírású (kisebb) és 13 személyes, 1000 kg teherbírású, teherszállításra is alkalmas (nagyobb)

## 3. LAKÁS MŰSZAKI TARTALMA

### 3.1 Nem teherhordó épületszerkezetek

Lakáselválasztó falak: *Silka* 30 cm vastag hanggátló mészhomoktégla fal

Lakáson belüli válaszfal: *Porotherm* vázkerámia falazat (10 cm vastag)

Homlokzatképzés: 8 cm vastag expandált polisztirolgyöngy hőszigetelő rétegen nemesvakolat, kerámia lapka burkolat, hőtechnikai méretezés szerint

### 3.2 Erkély és terasz, magánhasználatú kert

- Hidegburkolattal ellátott: anyagában színezett fagyálló gránitörlemény padlólap (minimum 7 mm vastag) flexibilis ragasztóhabarccsal ragasztva, rendszer azonos flexibilis fugázóval, negatív sarkoknál rugalmas ecetsavas szilikonnal fugázva (általános kialakítás)
- Kert (1. emelet udvar): 60-80 cm vastag könnyített intenzív tetőkerti talajkeverék és növényzet, kertészeti terv szerint

### 3.3 Nyílászárók

- Bejárati ajtó: *Scherlock K330/2R* több ponton záródó, sajtolt acél tokkal, kemény lemez borítású ajtólap kitekintő nyílással, MABISZ minősítéssel, temperált folyosókon IE 30 tűzgátlású, külső folyosókon fa-fém szerkezetű, *hőszigetelt kivitelben*. Egyféle színben (felár ellenében sem változtatható).
- Beltéri ajtók: *Arcadia dekorfóliás* felület teli kivitelben, választható színben, építész tervek szerinti méretben (fürdő, WC, gardrób, kamra: 75/210, lakoszobák: 90/210)
- Ablakok, teraszajtók: *Kömmerring EuroFutur Classic* műanyag tokszerkezetű ajtók és ablakok, min. Ug=1,1 W/m<sup>2</sup>K hőszigetelő üvegezéssel, helyiségenként 1 db résszellőző beépítésével. Felár ellenében redőny kérhető.

### 3.4 Padlóburkolat

- Lakoszoba, gardrób: *7/31 Krono* laminált parketta, a parkettához tartozó alátétlemezzel, székléccel, kopásállóság 31-es, választható színben
- Előszoba, konyha: *Opoczno*, illetve *Cersanit* mázas kerámia padlólap (minimum 7 mm vastag), lábazattal, I. osztályú minőségben, választható színben, hálós fektetéssel
- Fürdőszoba, WC: *Opoczno*, illetve *Cersanit* mázas kerámia padlólap (minimum 7 mm vastag), lábazattal, I. osztályú minőségben, választható színben, hálós fektetéssel

### 3.5 Falburkolat, falfelület

- Falak, mennyezet: vakolt, glettelt felületen fehér diszperzites festés (színes festés vagy tapéta felár ellenében sem kérhető)
- Fürdőszoba, WC: fürdőszobában ajtótokmagasságáig, WC-ben 1,5 m magasságig csempeburkolat. Mázas kerámia (minimum 6 mm vastag), pozitív éleknél fehér műanyag élvédővel, I. osztályú minőségben, választható színekombinációval és burkolatkiosztással
- Konyha: 85 és 145 cm magasság között 60 cm-es sávban csempeburkolat. Csempe anyaga mázas kerámia, pozitív éleknél fehér műanyag élvédővel, *Opoczno* illetve *Cersanit* I. osztályú minőségben, választható színben, hálós fektetéssel

### 3.6 Fűtés, vízellátás

Kazán:	a fűtést és a melegvízellátást a teljes épület számára a központi <i>Remeha</i> gázkazán biztosítja, a lakásokban nincs gáz bevezetve (felár ellenében sem kérhető)
Fűtés vezetékek:	előremenő és visszatérő fűtési vezetékek a padlóaljzatban vezetve, ötrétegű műanyag csővezetékek
Radiátorok:	<i>Ginger Therm</i> lemezzradiátor, minden radiátor kézi légtelenítővel mechanikus termosztáttal ellátva (helyiségenkénti hőfokszabályozási lehetőség). Lakószobákban lapradiátorok, fürdőszobában törülközőszárító radiátor, fehér színben.
Vízvezetékek:	használati hideg- és melegvíz alap- és felszálló vezetéke műanyag, vagy horganyzott acélcső, a lakásokban lévő ágvezetékek falban illetve padlóban vezetett műanyag csővezetékek
Szennyvízelvezetés: Mérőszekrény:	fürdőszobában és a WC-ben, műanyag csővezeték hőmennyiségmérő, külön vízórák a hideg- és melegvízhálózatra, a lakások fogyasztásmérői szintenként csoportosan, a folyosókon kerülnek elhelyezésre

### 3.7 Szellőzés

Szellőzőrendszer:	függőleges gyűjtőcsatornák a földszint mennyezete alatt futó gyűjtő gerincre kötve, központi elszívó ventilátor nyomásérzékelős vezérléssel, a gyűjtő ágban állandó depresszió. Az egyes ventilátorok fokozatváltása időben eltolt, a reggeli és esti csúcsidőszakban egyidejűleg működnek. Az elszívott levegő kivezetése a tetősík felett történik.
Vezeték:	strangban, fém szellőzőcsövek
Szellőztetett helyiségek:	belső légterű (természetes szellőzéssel nem rendelkező) fürdőszoba és WC, konyhában kiállás a kamraszekrény vagy a főzőlap fölötti elszívó részére
Konyhai páraelszívó:	fém csővezeték, fém visszacsapó szeleppel

### 3.8 Szaniterek és szerelvények

Mosdókagyló:	<i>Kolo</i> félporcelán, fehér, 60 cm széles.
Kézmosó:	csak a külön WC-kben, <i>KOLO</i> félporcelán, fehér
Kád:	<i>Kaldewei</i> zománczott fehér acéllemez kád 160-170 cm hosszú, beépítve, csempézett előtétfallal, króm le-túlfolyó szettel. (Csak azokban a fürdőszobákban, ahol az alaprajzon kád van jelölve.) Egyes lakásokban terv szerint sarokkád kerül beépítésre.
Zuhanytálca:	<i>Swamit</i> zománczott fehér acéllemez zuhanytálca, 90x90 cm, beépítve, csempézett előtétfallal, króm lefolyó szettel. (Csak azokban a fürdőszobában, ahol az alaprajzon zuhanytálca van jelölve. A műszaki tartalomnak a zuhanykabin nem része.)
Épített zuhanytálca:	Csúszásmentes, hidegburkolattal készülő zuhanytálca, a fal mentén vonal összefolyóval, kent szigeteléssel, sarkokban és negatív élekben gumiszalag tömítéssel. A víz kifolyása ellen

	szintén hidegburkolattal fedett padka (küszöb) készül. A zuhanykabin nem része a műszaki leírásnak.
Csapterlep:	<i>Bavaria</i> króm, egykaros mosdó- és kádtöltő csapterlep. Kád csapterlephez kézi zuhanyezett fix fali tartóval.
WC:	<i>Kolo</i> félporelán, fehér mélyöblítésű fali WC-kagyló <i>Grohe Rapid SL</i> rendszerű rejtett, falba épített öblítőtartály, hosszú és rövid öblítést biztosító kétgombos kivitelben
Mosógép csatlakozó:	falba szerelt szennyvíz csatlakozási és hidegvíz vételi lehetőséggel
Mosogatógép csatlakozó:	a mosogató kombi szelepen keresztül vízvételi lehetőséggel és a mosogató kombi szifonján keresztül szennyvízelvezetési lehetőséggel (a mosogatótálca és a szifon nem része a műszaki tartalomnak)

### 3.9 Erősáramú elektromos hálózat

Mérőszekrény:	ELMŰ által elfogadott típusú, a lakások elektromos fogyasztásmérői szintenként csoportosan, a folyosókon kerülnek elhelyezésre
Teljesítmény, kiépítés:	kiépítés a hatályos MSZ szerint, 1x32A a garzon és nappali + 1 hálós lakásokban, 3x16A a nagyobbakban. A későbbi bővíthetőség miatt a lakáselosztókig menő kábel 5x10 mm <sup>2</sup> -es.

### 3.10 Erősáramú elektromos szerelvények

Aljzatok, kapcsolók:	fehér műanyag szerelvények
Szerelési magasság:	elektromos dugaszoló aljzatok, kábeltévé- és telefon dugaszoló aljzat 30 cm, kapcsolók 150 cm magasságban
Tűzhely:	a konyhában az alaprajz szerinti helyen, a világítás és a tűzhely áramkörei szétválasztva. A lakásba csak villanytűzhely építhető be.
Dugaljak száma:	szobákban 2-4 db konnektor (részben dupla) dugalj, konyhában konyhapult fölött 1 vagy 2 db dupla konnektor, a hűtőgép, mosogatógép és az elszívó részére 1-1 db konnektor, fürdőszobában a mosdó mellett. A konnektorok elhelyezése az elektromos terv szerint történik, műszaki konzultáción lehetőség van az áttekintésére.

### 3.11 Gyengeáramú elektromos hálózat és szerelvények

Telefon:	védőcső- és vezetékhalózat, nappaliban 1 db csatlakozó. A szolgáltatóval való szerződéskötés a vevő feladata.
Kábeltévé:	védőcső- és vezetékhalózat, lakószobánként 1 db csatlakozó. A szolgáltatóval való szerződéskötés a vevő feladata.
Kaputelefon:	1 db készülék az előtérben, kültéri egység a lépcsőház kapuja mellett
Vagyonvédelem:	védőcső bejárati ajtóhoz, szirénához, beltéri kezelőhöz. A központi portához vagy távfelügyelethez telefon átjelzés a riasztóról megoldható, a lakáson belüli rendszer kiépítése vevő külön megrendelése esetén a szolgáltató feladata.

Az első emeleti belső udvarra néző kertes lakásokban a fentiekben túlmenően a lakószobákban mozgásérzékelőhöz is kiépül a védőcső.

A lakáson belüli rendszer kiépítése a vevő feladata.

### 3.12 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 kiállás, étkezőasztal felett külön mennyezeti kiállás (kivéve ha az étkezőasztal a konyhában kerül elhelyezésre az alaprajz szerint)
Fürdőszoba:	1 db mennyezeti kiállás foglalattal és égővel, 1 db külön fali kiállás a mosdó felett kb 200 cm magasságban
Konyha:	1 db mennyezeti kiállás, 1 db külön fali kiállás a konyhaszekrények világítása számára 150 cm magasságban
Erkély:	oldalfali vagy mennyezeti lámpa égővel és lámpabúrával (nem választható) beltéri kapcsolóval

## 4. VÁLASZTÁSI ÉS VÁLTOZTATÁSI LEHETŐSÉGEK, VEGYES RENDELKEZÉSEK

Az építkezés jelen fázisában már semmilyen anyag nem választható, módosítani külön díj fizetése ellenében, a Kivitelező által adott egyedi ajánlat esetén van lehetőség.

### 4.1. Méreteltérés

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

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.

Budapest, 2016.

**Metrodom N12 Kft.**  
Eladó

Vevő

Vevő