



# MŰSZAKI LEÍRÁS

## LAKÁS

**1097 Budapest, Vágóhíd u. 5/a.**

## 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 30 N+F</i> vázkerámia falazat 30 cm vastag
Födémek:	monolit vasbeton síklemez
Lépcsőszerkezetek:	monolit vasbeton

### 2.2 Nem teherhordó épületszerkezetek

Lakáselválasztó falak:	<i>Silka HML 300 NF+GT</i> hanggátló mészhomoktégla fal 30 cm vastagságban
Padló aljzatok:	vasbeton födémén akusztikus elválasztó réteg és aljzatbeton
Homlokzatképzés:	<i>LB-Knauf</i> 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 gránitörlemény padlólap (minimum 8 mm vastag) flexibilis ragasztóhabarccsal ragasztva, rendszer azonos flexibilis fugázóval, negatív
--------------------	---

Nem járható lapostető:	sarkoknál rugalmas ecetsavas szilikonnal fugázva (általános kialakítás) 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 8 mm vastag)
Fal:	téglafelületen vakolt és glettelt, és vb. felületen javított falfelület 2 rétegű fehér diszperziós falfestéssel
Mennyezet:	általában glettelt felületen 2 rétegű fehér diszperziós festés, vagy hőszigetelés az alulról hűlő födémen
Épület bejárati ajtó:	egyedileg gyártott alumínium-üveg portálszerkezet, automata behúzóval, nyitás proxy kártyával, valamint a lakásból kaputelefonnal.
Belső közösségi ajtók:	nem éghető fém, építési engedélyben előírtak szerint tűz- vagy füstgátló ajtók, vagy alumínium ajtók, egyes szinteken zsalus szellőzővel.

## 2.5 Kukatároló

Padló:	anyagában színezett gránitórlemény padlólap (minimum 8 mm vastag)
Fal:	2 méter magasságig csempeburkolat, felette vakolt és glettelt falfelületen 2 rétegű fehér diszperziós falfestés
Mennyezet:	hőszigetelt, vagy glettelt 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 kisebb és egy nagyobb kabinos <i>Kone EcoSpace, 8/630 és 13/1000</i> típusú lifttel
Szerkezet:	acél szerelvények, ajtók és külső bélelt borítások
Kapacitás:	8 személyes, 630 kg teherbírású (kisebb) és 13 személyes, 1000 kg teherbírású, bútorszállításra is alkalmas (nagyobb)

## 3. LAKÁS MŰSZAKI TARTALMA

### 3.1 Nem teherhordó épületszerkezetek

Lakáselválasztó falak:	<i>Silka HML 300 NF+GT</i> 30 cm vastag hanggátló mészhomoktégla fal
Lakáson belüli válaszfal:	<i>Porotherm 10 N+F</i> 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: *Opoczno* anyagában színezett fagyálló gránitörlemény padlólap (minimum 8 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: *Sherlock K330/2R* több ponton záródó, sajtolt acél tokkal, kemény lemez borítású ajtólap kitekintő nyílással, MABISZ minősítéssel, temperált folyosókon IE 30 tűzgátlású. Egyféle színben (felár ellenében sem változtatható).

Beltéri ajtók: *Classen dekorfóliás* felület teli kivitelben, választható színben, építész tervek szerinti méretben (fürdő, WC, gardrób, kamra: 75/210, lakószobák: 90/210)

Ablakok, teraszajtók: *Kömmerling EuroFutur Classic* műanyag tokszerkezetű ajtók és ablakok, min.  $U_g=1,1 \text{ W/m}^2\text{K}$  hőszigetelő üvegezéssel, lakásonként 1 db résszellőző beépítésével. Felár ellenében redőny kérhető

### 3.4 Padlóburkolat

Lakószoba, gardrób: *Krono 7/31* laminált parketta, a parkettához tartozó alátétlemezzel, székléccel, kopásállóság 31-es, választható színben

Előszoba, konyha: *Opoczno ill. Cersanit* mázas kerámia padlólap (minimum 7 mm vastag), lábazattal, I. osztályú minőségben, választható színben, hálós fektetéssel

Fürdőszoba, WC: *Opoczno ill. 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 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

### 3.6 Fűtés, vízellátás

Kazán:	a fűtést és a melegvízellátást a teljes épület számára a központi <i>REMEHA Quinta Pro</i> gázkazán biztosítja, a lakásokban nincs gáz bevezetve (felár ellenében sem kérhető)
Fűtés vezetékek:	előremenő és visszatérő fűtési vezetékek a padlóaljzatban vezetve, műanyag csővezetékek
Radiátorok:	lemezradiátor, minden radiátor kézi légtelenítővel mechanikus termosztáttal ellátva (helyiségenkénti hőfokszabályozási lehetőség). Lakószobákban <i>Vogel &amp; Noot</i> lapradiátorok, fürdőszobában <i>Cosmotherm</i> törülközőszárító radiátor, fehér színben.
Vízvezetékek:	használati hideg- és melegvíz alap- és felszálló vezetékek műanyag, vagy horganyzott acélcső, a lakásokban lévő ágvezetékek falban illetve padlóban vezetett műanyag csővezetékek
Szennyvízelvezetés: Mérőszekrény:	fürdőszobában és a WC-ben, műanyag csővezeték <i>B-Meters</i> hőmennyiségmérő, külön vízórák a hideg- és melegvíz-hálózatra, 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.
Vezetékek:	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 Saniterek és szerelvények

Mosdókagyló:	<i>KOLO</i> félporelán, fehér, 60 cm széles.
Kézmosó:	csak a külön WC-kben, <i>KOLO</i> félporelán, fehér
Kád:	<i>Kaldewei</i> zománcozott 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>Lampart</i> zománcozott fehér acéllemez zuhanytálca, 80x80 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 erősítéssel. A víz kifolyása ellen szintén hidegburkolattal fedett padka (küszöb) készül. A zuhanykabin nem része a műszaki leírásnak.
Csaptelep:	<i>Bavaria</i> króm, egykaros mosdó- és kádtöltő csaptelep. Kádcsaptelephez kézi zuhanyszett fix fali tartóval.
WC:	félporcelán, fehér mélyöblítésű fali <i>KOLO</i> WC-kagyló, rejtett, falba épített <i>Grohe</i> öblítőtartály, hosszú és rövid öblítést biztosító kétgombos kivitelben.
Mosógép csatlakozó:	falba szerelt szennyvízcsatlakozási és hidegvíz vételi lehetőséggel
Mosogatógép csatl.:	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)

### 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 lakáelosztókig menő kábel 5x10 mm <sup>2</sup> -es.

### 3.10 Erősáramú elektromos szerelvények

Aljzatok, kapcsolók:	<i>Schneider Asfora</i> 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) <i>Schneider Asfora</i> 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 / kábel TV	védőcső- és vezetékhalózat, nappaliban, lakószobákban 2-2 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.

### 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 lámpaburával (nem választható) beltéri kapcsolóval

## 4. 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.

### 4.1 Választási lehetőség (felár nélkül, megadott határidőig, a műszaki lehetőségek mértékéig, a vonatkozó szabályozásoknak megfelelően)

#### 4.1.1. Szerkezetépítési fázis

Beltéri ajtók helye, nyitásiránya  
Radiátorok helye  
Mennyezeti lámpa, erős- és gyengeáramú kiállások helye  
Vízvezeték- és csatornakiállások helye (mosdó, mosogató, mosógép, kád, kád cseréje zuhanyra illetve fordítva)

Választási határidők

1-8. em.: LEJÁRT  
9. em.: LEJÁRT

#### 4.1.2 Padlólap, csempe színe, burkolatkiosztás, laminált padló illetve beltéri ajtó színe

Választási határidők

1-2. em.: LEJÁRT  
3-4. em.: LEJÁRT  
5-6. em.: LEJÁRT

7-8. em.: LEJÁRT  
9. em.: LEJÁRT

#### **4.2 Változtatási lehetőség (felár ellenében, árajánlat szerint, a műszaki lehetőségek mértékéig, a vonatkozó szabályozásoknak megfelelően)**

Lakáson belüli új válaszfal építése vagy a tervezettől eltérő kialakítása  
Gipszkarton fal, előtétfal  
Üvegtégla beépítése  
Hidromasszázs kád, kabin  
Extra szaniter  
Több elektromos kiállítás  
Klíma alapszerelés  
Riasztórendszer hálózat alapszerelés (védőcső, kábel, tasztatúra és riasztóközpont helye)  
Extra padlólap, csempe, bordűr, dekorlap, parketta és beltéri ajtó  
Redőny

A felsorolás tájékoztató jellegű, nem teljes körű.

#### **4.3 Felár ellenében sem kérhető változtatások**

Eladó, illetve Kivitelező 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.)
- helységek építési engedélyt módosításával járó változtatása
- bejárati ajtó (fajta, méret, szín, anyag stb.)
- padlóösszefolyó vizes helyiségekben
- falfestés eltérő színe vagy tapétázás

### **5. MÉRETELTERÉS**

**5.1.** 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.

**5.2** Nettó belmagasság legalább 265 cm. A mennyezet alatt esetlegesen vezetett, gipszkartonnal elburkolt gépészeti vezetékek legfeljebb a teljes terület 5%-án csökkenthetik ezt a belmagasságot, amelynek a vezetékkel érintett helyeken is el kell érnie a 240 cm-es belmagasságot.



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 Vágóhíd 5 Kft.**  
Eladó

Vevő

Vevő