



**METRODOM**

**MŰSZAKI LEÍRÁS  
LAKÁS**

**1097 Budapest, Nádasdy u. 15/a City Home I épület**

## 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 Klíma</i> 30 cm vastag, égetett kerámia téglafalazat
Födémek:	monolit vasbeton síklemez
Lépcsőszerkezetek:	monolit vasbeton

### 2.2 Nem teherhordó épületszerkezetek

Lakáselválasztó falak:	<i>Silka HML 300 NF+GT</i> hanggátló mészhomok téglafalazat
Lakáson belüli válaszfal:	<i>Porotherm 10 N+F</i> égetett kerámia téglafalazat, 10 cm vastag
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
--------------------	---

sarkoknál rugalmas ecetsavas szilikonnal fugázva (általános kialakítás)

Nem járható lapostető: a víz- és hőszigetelő réteg felett 5 cm vastag R16-32 mm szemmagyságú gömbölyűszemű, fracionált, kavics leterhelés, szerviz utakon 40x40x4 cm fagyálló beton járólappal

intenzív zöldtető: a víz- hőszigetelés felett mintegy 40-70 cm vastag könnyített tetőkerti talajkeverék, növényzet kertészeti terv szerint

## 2.4 Lépcsőház, közlekedők

Padló: anyagában színezett gres padlólap (minimum 8 mm vastag)

Fal: téglafelületen vakolt és glettel, és vasbeton 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 proxy kártyával és kulccsal, valamint a lakásból kaputelefonnal

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

## 2.5 Kukatároló

Padló: anyagában színezett gres padlólap (minimum 8 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: lépcsőházanként egy-egy *Kone Ecospace* gépház nélküli, ellensúlyos duplex liftcsoport, csoportonként egy kisebb és egy nagyobb kabinos 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)

## 2.7 Közösségi kert

Öntözés: automata, programozható öntöző rendszer

Kerti út: Kiselemes térkő burkolat, lejtés nélkül rakva, vízelvezetés a homokfugán át közvetlenül a talajba

Tó:	30-150 cm mélységben kialakított, vízszigetelő fóliával bélelt, tervek szerint telepített növényzet, kiépített vízvezeték-feltöltéséhez, leeresztési lehetőség a szennyvíz elvezetés-rendszerbe
Növényzet:	kertészeti terv szerinti telepített növényzet
Berendezés:	padok és szemetesek

## 2.8 Klubhelyiség (I épület, földszint)

Padló:	Anyagában színezett greslapok
Fal:	Glettelts vasbeton felületen 2 rétegű diszperziós kötőanyagú beltéri falfesték
Mennyezet:	Glettelts vasbeton felületen, illetve belsőépítészeti terv szerint készült gipszkarton álmennyezetben 2 rétegű diszperziós kötőanyagú beltéri falfesték
Felszereltség:	Ülőgarnitúrával bútorozott, 1 db min. 140 cm képátlójú LCD televízió

## 2.9 Edzőterem (I épület, földszint)

Padló:	Sport PVC padló
Fal:	Glettelts vasbeton felületen 2 rétegű diszperziós kötőanyagú beltéri falfesték
Mennyezet:	Glettelts vasbeton felületen, illetve építészeti terv szerint készült gipszkarton álmennyezetben 2 rétegű diszperziós kötőanyagú beltéri falfesték
Bejárati ajtó:	Alumínium szerkezetű ajtó, nyitás proxy kártyával
Felszereltség:	12 db edzőgép (futópad, lépcsőző gép, ellipszis tréner, szobabicikli, erőgépek)

## 2.10 Mosdók, mellékhelyiségek, pelenkázó helyiség

Padló:	Anyagában színezett greslapok
Fal:	Glettelts vasbeton felületen 200 cm magasságig mázas kerámia csempeburkolat, felette 2 rétegű szilikát kötőanyagú beltéri falfesték
Mennyezet:	Glettelts vasbeton felületen, illetve építészeti terv szerint készült gipszkarton álmennyezetben 2 rétegű diszperziós kötőanyagú beltéri falfesték
Mosdók:	1-1 db fehér, félporcelán mosdókagyló, legalább 55 cm széles, egykaros, krómozott mosdó csapteleppel
WC:	Férfi wc-ben 1db, Női wc-ben 1 db WC

## 2.11 Kölyök klub/Játszószoba

Padló:	Szőnyegpadló
Fal:	Glettelts vasbeton felületen 2 rétegű diszperziós kötőanyagú beltéri falfesték
Mennyezet:	Glettelts vasbeton felületen, illetve építészeti terv szerint készült gipszkarton álmennyezet 2 rétegű diszperziós kötőanyagú beltéri falfesték

## 3. LAKÁS MŰSZAKI TARTALMA

### 3.1 Nem teherhordó épületszerkezetek

Lakáselválasztó falak:	<i>Silka HML 300 NF+GT</i> 30 cm vastag hanggátló téglafal
Lakáson belüli válaszfal:	<i>Porotherm 10 N+F</i> égetett kerámia téglafalazat, 10 cm vastag
Homlokzatképzés:	<i>LB-Knauf</i> 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 gránitórlemény padlólap (minimum 8 mm vastag) flexibilis ragasztóhabarccsal ragasztva, rendszer azonos flexibilis fugázóval, negatív sarkoknál rugalmas ecetsavas szilikonnal fugázva (általános kialakítás), földszinten térkőburkolat
Kert (földszint):	növényzet, kertészeti terv szerint

### 3.3 Nyílászárók

Bejárati ajtó:	<i>Steelman T-1 SS-160/WK2</i> típusú több ponton záródó (1 bevésőzár 4 csappal és 2 passzív leemelési gátlóval) biztonsági bejárati ajtó, sajtolt acél tokkal, kemény lemezborítású ajtólap kitekintő nyílással, MABISZ minősítéssel, egyféle színben (felár ellenében sem változtatható)
Beltéri ajtók:	<i>dekorfóliás</i> felület teli kivitelben, választható színben, építész tervek szerinti méretben (fürdő, WC, gardrób, kamra: 75/210, lakószobák: 90/210)
Ablakok, teraszajtók:	<i>Kömmerling 76 AD</i> legalább 5 légkamrás műanyag tokszerkezetű ajtók és ablakok, a vonatkozó előírásoknak megfelelő, épületenergetikailag méretezett 2 réteg hőszigetelő üvegezéssel ( $U_g=1,0 \text{ W/m}^2\text{k}$ ), lakásonként (jellemzően a nappaliban elhelyezett) 1 db résszellőző beépítésével. Nyitás lakásonként egyedi kialakítással készül. Redőny felár ellenében kérhető

### 3.4 Padlóburkolat

Lakószoba, gardrób:	<i>Kronopol Flavour</i> 7 mm vtg. laminált parketta, szín harmonikus szegélyléccel, alátét habfóliával és párazáró fóliával, kopás állóság 31-es, legalább 4 választható színben
Előszoba, konyha:	<i>Opoczno</i> mázas kerámia padlólap (minimum 7 mm vastag), lábazattal, I. osztályú minőségben, választható színben, hálós fektetéssel
Fürdőszoba, WC:	<i>Opoczno</i> 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, I. osztályú minőségben, választható színben, hálós fektetéssel

### 3.6 Okosotthon-rendszer

Általános leírás:	<i>Z-wave</i> szabvány szerinti, rádióhullámos technológiával kommunikáló, igény szerint bővíthető rendszer, birtokba adásra készre telepítve. Az egyedi konfiguráláshoz, programozáshoz és az eszközök távirányításához személyi számítógép, illetve okostelefon vagy tablet, valamint internet-kapcsolat szükséges, ezek biztosítása a tulajdonos feladata
Vezérlőpanel:	az előtérbe vagy közelébe, terv szerinti helyre telepített <i>Zipato Zipatile</i> vagy azzal egyenértékű, 8" képátlójú, 800x1280 px felbontású érintőkijelzővel, a rendszer alapfunkcióinak vezérléséhez, beépített kamera és hangszóró, 230V hálózati tápellátás. Kommunikáció: Wi-Fi 802.11 b/g/n, ethernet (opcionális adapterrel), bluetooth 4.0, Z-Wave+ 500 series. CPU: ARM Cortex-A9, Quad-core 1.6GHz vagy fejlettebb
Termosztátfej:	fűtőtestenként 1-1 db digitális termosztát, interneten keresztül távolról elérhető és programozható, valamint kézi hőmérséklet-állítási lehetőség, digitális hőmérséklet-kijelzés. A tápellátást biztosító elem cseréje a tulajdonos feladata
Központi érzékelő:	lakásonként 1 db mozgás- és hőmérséklet-érzékelő szenzor, az előszobában szerelve. A tápellátást biztosító elem cseréje a

tulajdonos feladata. Riasztórendszer helyettesítésére nem alkalmas

- Nyitás-érzékelő: a külső nyílászáró (ablak, erkélyajtók) nyitott vagy zárt állapotát érzékelő szenzor, nyílászárónként 1 db. A bejárati ajtó nincs felszerelve nyílásérzékelővel. A tápellátást biztosító elem cseréje a tulajdonos feladata
- Okosvilágítás: Keemple vagy azzal egyenértékű okos kapcsoló, érintővezérléses kezelés, kézzel is kapcsolható, fehér színben. Fényerőségszabályozós kapcsoló felár ellenében sem kérhető. A külön kapcsolóval nem rendelkező konyhapult, vagy más világítás kiállítás nem kapcsolódik az okosotthon rendszerbe

### 3.7 Fűtés, vízellátás

- Fűtési rendszer: a fűtést és a melegvíz ellátást központi *REMEHA Quinta Pro* gázkazán biztosítja, a lakásokban nincs gáz bevezetve (felár ellenében sem kérhető)
- Fűtés vezetékek: előremenő és visszatérő fűtési vezetékek a padlóaljzatban vezetve, műanyag csővezetékek
- Radiátorok: *Voogel&Noot* lemezzradiátor, fűtőtestenként 1-1 db digitális termosztát, interneten keresztül távolról elérhető és programozható, valamint kézi hőmérséklet-állítási lehetőség. Lakószobákban lapradiátorok, fürdőszobában *Grenada* törülközőszárító radiátor, fehér színben. Az alaprajzon jelölt fűtőtest-helyek, a fűtőtestek fizikai méretei tájékoztató jellegűek, a kiviteli terv ettől eltérhet
- Vízvezetékek: használati hideg- és melegvíz alap- és felszálló vezetéke műanyag, vagy horganyzott acélcső, a lakásokban lévő ágvezetékek falban illetve padlóban vezetett műanyag csővezetékek
- Szennyvízelvezetés: fürdőszobában és a WC-ben, műanyag csővezeték
- Mérőszekrény: kapcsolók hőmennyiségmérő, külön vízórák a hideg- és melegvíz-hálózatra, a lakások fogyasztásmérői szintenként csoportosan, a folyosókon kerülnek elhelyezésre

### 3.8 Szellőzés

- Szellőzőrendszer: fém légszűrőelemekből álló vezetékrendszer. WC-kben és fürdőszobákban egyedi, villanykapcsolóval indított ventilátoros elszívás, a konyhákban a konyhai páraelszívó részére strang-falsíkban kialakított Ø100-as csatlakozási lehetőség. A kamrák és háztartási helyiségek gravitációs szellőzéssel. Az elszívott levegő kivezetése a tetősík felett történik
- Vezeték: strangban, fém szellőzőcsövek
- Szellőztetett helyiségek: belsőterű (természetes szellőzéssel nem rendelkező) fürdőszobák, WC-k és háztartási helyiségek (kamrák)

Konyhai páraelszívó: fém csővezeték, fém visszacsapó szeleppel

Légkondicionáló előkészítés: alapszerelés csak a következő lakásokban készül: CHI-202-L, CHI-303-L, CHI-409-L, CHI-502-L, CHI-602-L, CHI-604-L, CHI-607-L, CHI-704-L, CHI-708-L, CHI-804-L, CHI-807-L, CHI-902-L, beltéri egység kiállítás a nappaliban (elektromos dugalj belső oldalon, cseppvíz-elvezetés előkészítése, homlokzati falon a klíma vezeték átvezetésének előkészítése). A kültéri és beltéri berendezés beszerzése, felszerelése és összekötése a vevő feladata

### 3.9 Szaniterek és szerelvények

Mosdókagyló: *Kolo Idol* félpорcelán, fehér, 60 cm széles

Kézmosó: *Kolo Idol* csak a külön WC-kben, félpорcelán, fehér

Kád: *Kaldewei* zománcozott fehér acéllemez kád, 170 cm hosszú, beépítve, csempézett előtétfallal, króm le-túlfolyó szettel. (Csak azokban a fürdőszobákban, ahol az alaprajzon kád van jelölve.)

Zuhanytálca: *Lampart* 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 zuhanykabin nem része a műszaki tartalomnak

Csapterlep: krómozott, egykaros mosdó-, kádtöltő és zuhany csapterlep. Kád csapterlephez kézi zuhanyszett fix fali tartóval. Zuhany csapterlephez kézi zuhanyszett zuhany rúddal. (A fix fali tartó illetve zuhanyrúd felszerelése lakó feladata.)

WC: *Kolo Idol* félpорcelán, fehér mélyöblítésű fali, WC-kagyló rejtett, falba épített *Geberit Duofix* öblítőtartály, hosszú és rövid öblítést biztosító kétgombos kivitelben

Mosógép csatlakozó: falba szerelt szennyvíz csatlakozási és hidegvíz vételi lehetőséggel

Mosogatógép csatlakozó: 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)

Kerti csapterlep: külső homlokzati falba szerelt, téli időjárás esetén fagy mentesíthető csapterlep (kertkapcsolattal rendelkező lakásoknál)



### 3.10 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

### 3.11 Erősáramú elektromos szerelvények

Dugaljak:	<i>Schneider Asfora</i> fehér műanyag szerelvények
Kapcsolók:	lásd 3.6 pont
Tűzhely:	kiállítás a konyhában az alaprajz szerinti helyen, a lakásba csak villanytűzhely építhető be
Dugaljak száma:	szobákban 2-4 db (részben dupla) <i>Schneider Asfora</i> dugalj, konyhában konyhapult fölött 2-4 dugalj, a hűtőgép, a mosogatógép és az elszívó részére 1-1 db külön dugalj. Fürdőszobában a mosdó felett (tükör helye mellett) és a mosógép számára 1-1 db dugalj. Előszobában, a bejárati ajtó felett az okosotthon központi egység számára 1 db dugalj, kertkapcsolatos lakásoknál 1db külső dugalj készül. A dugaljak elhelyezése az elektromos terv szerint történik, műszaki konzultáción lehetőség van az áttekintésére

### 3.12 Gyengeáramú elektromos hálózat és szerelvények

Telefon/kábel Tv:	védőcső- és vezetékhalózat, nappaliban és hálósobákban 1-1 db dupla csatlakozó. A szolgáltatóval való szerződéskötés a vevő feladata
Távközlési szolgáltató:	a ház és a lakások távközlési hálózatát a kiválasztott távközlési cég fogja kiépíteni, a közös területen futó vezetékhalózat az ő tulajdonába kerül, amin az általa nyújtott szolgáltatások vehetők igénybe. A házban más szolgáltató a társasház megalakulását követően a közgyűlés által hozott határozat alapján építhet ki hálózatot és nyújthat távközlési szolgáltatásokat
Kaputelefon:	1 db készülék az előtérben, kültéri egység a lépcsőház kapuja mellett

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

#### 4. MÉRETELTERÉS

**4.1.** 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.

**4.2.** Nettó belmagasság legalább 260 cm. A mennyezet alatt esetlegesen vezetett, gipszkartonnal elburkolt gépészeti vezetékek legfeljebb a teljes terület 7%-án csökkenthetik ezt a belmagasságot, amelynek a vezetékkel érintett helyeken is el kell érnie a 230 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 (Elő)szerződéssel egyidejűleg, annak elolvasása és értelmezése után, mint akaratukkal mindenben megegyezőt jóváhagyólag aláírják.

Budapest, 2019.

Metrodom CH – Ikaro Kft.  
Eladó

Vevő

Vevő