

HARSÁNYLEJTŐ KERTVÁROS  
1037 BUDAPEST, CSILLAGÁNIZS U. 2/A, B, C, D  
TÁRSASHÁZI LAKÁS

Az adásvételi szerződés 5. számú melléklete:

# MŰSZAKI LEÍRÁS



HARSÁNYLEJTŐ  
KERTVÁROS

## 1. ÉPÜLETSZERKEZETEK

### 1.1. Alapozás

40 cm vastag vasbeton lemezalap statikai terv szerint.

### 1.2. Falazatok

Az épület külső térelhatároló szerkezete 30 cm vastag, vázkerámia falazóblokk (Porotherm vagy azzal egyenértékű), 15 cm-es hőszigetelő vakolat rendszerrel. A lakáselválasztó falak mészhomok téglából (fokozott hanggátlású), a belső térelválasztó falak vázkerámia falazóelemből (Porotherm vagy azzal egyenértékű) készülnek.

A lakáson belüli válaszfalak 10 cm vastag vázkerámia falazóelemekből készülnek.

### 1.3. Födém

25 cm vastag monolit vasbeton födémlemez.

A zárófödém intenzív zöldtető 60-90 cm vastagságú ültető közzeggel.

### 1.4. Lépcső

Monolit vasbeton szerkezetű, lépéshang szigeteléssel.

## 2. BURKOLATOK

### 2.1. Lakás

#### *Melegburkolatok*

A nappali-étkező-konyha, a szobák, a gardrób, és az előtér melegburkolata ragasztott vagy úsztatott rendszerű, padlófűtés esetén is alkalmazható szalagparketta.

Az alaptermékek típusa Befag Moment 3 sávós szalagparketta, választható színek kőris natúr, kőris rustic, tölgy natúr, tölgy rustic, tölgy trend. Az alap szegélylécek Maistro tölgy, Maistro kőris, Befag bambusz, Befag meszezett tölgy.

Az alaptermékek árát (szalagparketta bruttó 8.255 Ft/m<sup>2</sup>, szegélyléc bruttó 1.080 Ft/m) tartalmazza a lakás vételára, ezek felár nélkül rendelhetők, eltérő termék választása esetén felárát számítunk fel.

Partnerünk a Moltis Kft., bemutatótermük címe 1031 Budapest, Keled út 3.

#### *Hidegburkolatok*

A WC és a fürdő padlója csúszásmentes kerámia lapburkolat.

Fali hidegburkolat a fürdőben 2 m magasságig, a konyha falain az alsó és a felső bútor közötti sávban 60 cm szélességben kerül.

Az alaptermékek választéka a bemutatóteremben tekinthető meg, partnerünk a Burkoland, Kerámia Trend-L Kft., 1037 Budapest, Bécsi út 383.

Az alaptermékek árát (padlólap, falilap bruttó 6.350 Ft/m<sup>2</sup>) tartalmazza a lakás vételára, ezek felár nélkül rendelhetők, eltérő termék választása esetén felárát számítunk fel.

A teraszok padlóburkolata önhordó, 2 cm fagyálló, csúszásmentes kerámia lapburkolat (DELCONCA HMN201 Beige 40x120 cm), ragasztás nélkül. A teraszburkolatok egységesek, módosítására nincs lehetőség.

### 2.2. Közös területek

A lépcsőház könnyen tisztítható, mosható és fertőtleníthető kerámia padlóburkolattal ellátott, OP-ERA Marmore Bronzo Amani 30\*60 cm mázas gres padlólap, 9 mm vastag naturale R9 A felület, I. oszt. A pinceszinti helyiségek, a tárolók, a közlekedők,

a garázs, az elektromos- és a gépészeti helyiségek műgyanta burkolatot kapnak.

A gépkocsi leajtó rámpa a keréknyomokban rámpafűtéssel ellátva készül.

### 2.3. Homlokzat

Az alkalmazott vakolatrendszer 15 cm hőszigetelő réteggel ellátott homlokzati hőszigetelő rendszer.

A homlokzaton helyenként díszítő elemként travertin természetes burkolat jelenik meg.

A teraszok korlátai üvegből készülnek.

## 3. NYÍLÁSZÁRÓK

### 3.1. Homlokzati nyílászárók

A nyílászárók korszerű, háromrétegű hőszigetelő üvegezésű a lépcsőházban alumínium, a lakásokban műanyag profilszerkezetűek, antracit színben, rejtett, beépített, elektromos alumínium árnyékoló rendszerrel (redőny).

A pinceszinti garázkapu szekcionált, szellőzőréssel ellátott aljzattömítéssel és kapulamellákkal, szabad légáteresztő felülettel, hogy a mélygarázs megfelelő frisslevegő utánpótlása biztosított legyen (a kapu rácsozatának áttörtsége min. 50-60%).

### 3.2. Bejárati ajtó

Eurowood WAT SK32 hanggátló lakásbejárati tele ajtólap, az ajtószárny Portalit HPS felület dió színben, klíma II. osztály, hanggátlási érték 37dB Rw P, beépített automata süllyedő küszöb, kitekintő, 2db 8037 nikkelezett pánt, három pontos PZ bevésozár, nikkelezett hengerzár betét. Hörmann egyedi acéltok vakolt falhoz, porszórt antracit színben, alapozott felület, pántfogadók, zárfogadó három pontos zárhoz, gumitömítéssel. DIN szabvány szerint. Négyzetozottás alu kilincssel. Partnerünk Jaf Holz Ungarn Kft.

A bejárati ajtók egységesek, módosítására nincs lehetőség.

### 3.3. Beltéri ajtók, Kilincsek

Az alap beltéri ajtó CPL felületű, normál falcos nyíló, tele ajtó, papírrács betét lapszerkezettel, sarkos élképzéssel, 2 db V0020 pánttal, BB zárral, átfogó tokkal, thema pro alapkilincssel. A CPL felület színe választható.

Partnerünk a Pascal-Door Kft., bemutatótermük címe 1038 Budapest, Fürdő utca 2.

Az alaptermékek árát (alap beltéri ajtó alapkilincssel bruttó 70.000 Ft/db) tartalmazza a lakás vételára, ezek felár nélkül rendelhetők, eltérő termék választása esetén felárát számítunk fel.

## 4. FALFELÜLETEK

A falak glettel, fehérre festett felülettel készülnek.

## 5. SZIGETELÉS

### 5.1. Homlokzat

15 cm vastag EPS keményhab/kőzetgyapot homlokzati hőszigetelő rendszer, ragasztással és dűbelezéssel rögzítve, alatta 1 cm légzáró vakolattal.

### 5.2. Pince feletti födém

15 cm hőszigetelés a födém aljára rögzítve.

### 5.3. Lépéshang elleni szigetelés a födémén

4 cm vastag ásványi szálal úsztatóréteg lépéshang elleni szigetelés.

### 5.4. Vizes helyiségek szigetelése

1 réteg rugalmas, cementbázisú bevonatszigetelés, hajlatokban vértető szalaggal erősítve.

## ELEKTROMOS MŰSZAKI LEÍRÁS

### 1. MÉRŐÓRÁK

A lakások részére 3x20A-es, 3 fázisú direkt mérők kerülnek felszerelésre. Az épület közös területeinek villamos ellátására egy 3x32A-es, 3 fázisú mérőórán keresztül biztosítjuk az elektromos áramot.

### 2. LAKÁSONKÉNTI CSATLAKOZÓK

Az elektromos vezetékek védőcsövekben vezetve, -mindenhol, az aljzatban is -, süllyesztve szerelve kerülnek kiépítésre.

Minden helyiségben csatlakozási lehetőség kerül kialakításra mesterséges világítás részére, mennyezeten vagy oldalfalon.

Az alapszerelvények típusai Schneider Sedna fehér-, Legrand Valena fehér színű szerelvények.

Az alaptermékek árát tartalmazza a lakás vételára, ezek felár nélkül rendelhetők, eltérő termék választása esetén felárat számítunk fel.

Partnerünk a GOVILL Villamossági Kereskedelmi és Szolgáltató Kft., bemutatótermük címe 1033 Budapest, Bécsi út 231.

#### 2.1. Elektromos csatlakozók

Előszoba, közlekedő:	1 db
Nappali:	7 db
Szoba:	8 db
Étkező:	1 db
Konyha:	8 db
(ebből 1 db mosogatógép, 1 db páraelszívó csatlakozó, 1 db elektromos tűzhely)	
Fürdő, zuhanyzó:	2 db
(ebből 1 db törölközőszárító)	
Gardrób:	2 db
Közlekedő:	2 db
(ebből 1 db mosógép)	
Terasz:	1 db

### 3. GYENGEÁRAMÚ RENDSZEREK

#### 3.1. IT / telefon, TV hálózat

Az épület és a lakások részére általános gyengeáramú védőcsövezési hálózat épül ki. CAT6a szereléssel minden IT/telefon és TV csatlakozás részére. Külön csatlakozó kerül a nappaliba minden szobába és a tárolóba.

#### 3.2. Video kaputelefon

Komplett video kaputelefon hálózat készül a lakások részére, melyeknek beltéri egysége az előszobában lesz, a kültéri egységek pedig a kertkapunál.

#### 3.3. Riasztórendszer

A lakások riasztó rendszeréhez szükséges elő- és védőcsövezés biztosított, a szerelvények, érzékelők, irányító és központi panelek biztosítása a Vevő, illetve az általa megbízott biztonsági szolgáltató feladata.

#### 3.4. Intelligens otthon előkészítés

A lakások elektromos hálózata előkészítésre kerül az IContrALL rendszer fogadására. Az iContrALL egy széles eszköz portfólióval és gazdag funkcionalitással rendelkező intelligens otthon rendszer, amelybe a háztartás szinte minden elektromos készüléke beintegrálható a rendszerbe. A rendszerelemek vezeték nélküli kommunikációnak köszönhetően a telepítés egyszerű és gyors.

#### 3.5. Video megfigyelő rendszer (kamerarendszer)

Video megfigyelő rendszer kerül kiépítésre a földszinti főbejárat és a pincésinti teremgarázs megfigyelésére, a képek tárolásával és online szolgáltatással.

## GÉPÉSZETI MŰSZAKI LEÍRÁS

### 1. CSATORNÁZÁS

A tervezett ingatlanon a keletkezett szennyvíz és csapadékvíz gyűjtése – igazodva a közterületi rendszerekhez - elválasztott csatornahálózattal történik. Az ingatlanon keletkezett szenny- és csapadékvíz közvetlenül a csatornahálózatba kerül bekötésre.

### 2. GÁZELLÁTÁS

A lakásokba nem kerül bevezetésre gáz, csak a társasház pincésintjén található gépészeti/kazán térbe.

### 3. FŰTÉS, HASZNÁLATI MELEG VÍZ

A társasház egy db központi, zárt égésterű, kondenzációs falikazánal (43 kW) rendelkezik, mely égéstermékének elvezetésére és az égéslevegő biztosítására a kazánal együtt minősített Ø80/125 méretű koncentrikus -égési levegő/füstgáz-rendszer szolgál.

A lakásokban padlófűtés készül a fürdőben kiegészítő elektromos törölközőszárítós radiátorral. A lakások egyedi hőmennyiségmérővel lesznek felszerelve. A fűtés szabályozhatóságát a szobákban fali termosztátokkal biztosítjuk.

A melegvízellátás szintén a kazánházból biztosított cirkulációs rendszeren keresztül történik.

Ez a fűtési- és melegvízellátási rendszer kialakítás számtalan előnnyel jár: üzemeltetés tekintetében költségkímélő, nem foglal helyet a lakásokban, használata energiatakarékos, biztonságos, és kisebb a vízigénye.

### 4. KLIMATIZÁLÁS

Minden szobában kiépítésre kerül a klímahely, elektromos- és csőcsatlakozással, klímagép nélkül. Az alsó két szint lakásainak kültéri egységei részére fogadó hely az átszellőztetett pincében, a felső lakásé a tetőn kerül kialakításra.

### 5. SZELLŐZÉS

A nyitható nyílászáróval nem rendelkező belső terű WC, mosdó, fürdő helyiségek a világításról működtetett gépi szellőzést kapnak, amelyek a tetőn kivezetett, mellécsatornás gyűjtő szellőzőkürtőre csatlakoznak. A konyhák szagelszívói önálló szellőzőkürtőkkel a tetőn kerülnek kivezetésre.

### 6. SZANITEREK

- WC – hátsó kiömlésű, tartályos, félporelán anyagú berendezés, mélyöblítésű csészével
- Mosdók – falra szerelt berendezések, félporelán anyagból, krómozott szifonnal
- Kézmosók – falra szerelt félporelán anyagúak, krómozott szifonnal
- Mosogatógép, ill. mosógép csatlakozási hely, krómozott tölcserrel, szifonnal, légbeszívós tömlővéges kifolyószeleppel
- Zuhanyzó – acryl tálcsás vagy épített kivitelű
- Fürdőkád – acryl kivitelű
- A szerelvények mindenütt krómozott kivitelű, porlasztós csaptelepek. Minden szerelvény elé sárgaréz anyagú krómozott tartalékelzáró sarkoszelep kerül
- Törölközőszárító

### **Beépítésre kerülő alaptermékek:**

- Az alap WC, WC ülőke, mosdó, kézmosó az Alföldi Saval 2.0 és a Jika Zeta termékcsaládból kerül kiválasztásra.
- Az alap nyomólapok típusa Geberit, Delta 20 fehér vagy Delta 21 fehér.
- Az alap szerelőkeret típusa Geberit DUOfix SIGMA.
- Az alap egyenes fürdőkád 160x70 cm, típusa Riho Julia, az alap sarokkád 140x140 cm, típusa Riho Neo.
- Az alap csaptelepek (mosdó, kád) - keverőkarosak, Grohe Eurosmart termékcsaládból kerülnek kiválasztásra.
- Az alap törölközőszárító - COSMO TREND egyenes törölköző szárító csőradiátor fehér színben, mérete 60x175 cm.
  
- Az alaptermékek árát tartalmazza a lakás vételára, ezek felár nélkül rendelhetők, eltérő termék választása esetén felárat számítunk fel.
- Partnerünk a Ferenczi Épületgépészeti Kft., bemutatótermük címe 1038 Budapest, Szentendrei út 259-261.

## **EGYÉB**

### **1. BEÉPÍTETT BÚTOROK**

A beépített bútorok, a konyhaszekrény, konyhapult, valamint a fürdőszobai felszerelési tárgyakat (tükrök, szappantartó, WC ülőke... stb.), lámpatestek, karnisok árát a lakás vételára nem tartalmazza.

### **2. KERTÉPÍTÉS**

A telekcsoport egyes épületei között a Lakókert koncepciója és az az ÓBVSZ által előírt módon nem épül kerítés. A telekhatárok és a kizárólagos kerthasználattal rendelkező lakásokhoz tartozó kertrészek elválasztását örökzöld sövény biztosítja. A kertekben törekedtünk a helyszínen fellelhető koros, lombos fák megtartására, de további fák és cserjék ültetését is tervezzük. A kertek kialakítása külön terv szerint történik, mely tartalmazza a belső úthálózatot, kertépítési munkákat, burkolatépítést, világítást, locsolórendszert is.

A Beruházó fenntartja magának a jogot, hogy a kivitelezés során a terveken jelölt, ill. a jelen műszaki leírásban meghatározott szerkezeteket, anyagot, szerelvényt, azonos minőségű I. osztályú anyagokkal helyettesítheti.

