



# MŰSZAKI LEÍRÁS

## Lakások (A és B épület)

### 1. ÁLTALÁNOS LEÍRÁS

#### 1.1 A környezet

A XI. kerület értékes részén, a dél-budai közlekedési csomópontok közelében, de nyugodt, zöld környezetben kerül felépítésre a Nanette Viva. A közeli Duna-part és a Fehérvári út közé eső, laza beépítésű területek ideális lakókörnyezetül szolgálnak, mely folyamatos fejlődésen megy át.

#### 1.2 A lakópark

A Viva emberi léptékű, családi épületei négy emeletesek, a szellősen beépülő telken a négy lépcsőház két külön épületbe szerveződik. A házakat kívülről (a Mezőkövesd út felé néző rész kivételével) magánkertek övezik, ezzel is erősítve a kertvárosi sorházas hangulatot. Az épületek által közrefogott csöndes és védett belső területen díszkert és játszótér kerül kialakításra, a ház lakóinak kizárólagos használatára. A lakások tervezésekor fontos szempont volt, hogy világos, szellős lakóterek legyenek, melyek szeparáltak a forgalomtól. Az épületben a lakóközösség döntése szerint portaszolgálat, valamint babakocsitároló, a teremgarázsban védett biciklitároló szolgálja a lakók kényelmét és biztonságát.

### 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>Porotherm25 N+F</i> falazat + 7cm Austrotherm AT-H80 hőszigetelés
Födémek:	monolit vasbeton síklemez
Lépcsőszerkezetek:	monolit vasbeton

#### 2.2 Nem teherhordó épületszerkezetek

Lakáselválasztó falak: hanggátló mészhomoktégla fal (25 cm vastag)  
Padló aljzatok: vasbeton födémen akusztikus elválasztó réteg és aljzatbeton  
Homlokzatképzés: 7 cm vastag expandált polisztirolgyöngy hőszigetelő rétegen nemesvakolat, hőtechnikai méretezés szerint

### 2.3 Tetőszerkezet

**Szerkezete:**

A tetőtérben lakótereket határoló faszerkezetek felett fenyőfa tetőszerkezet, tető hajlásszöge 15°. A szaruzat a vasbeton szerkezetekhez acél szerelvénnel rögzítve, szarufa mérete 12/15 cm. A tető átszellőztetett rendszerű, alul-, felül légréssel kialakítva.

**Tetőfedés anyaga:** állókorcos lemezfedés

### 2.4 Lépcsőház, közlekedők, babakocsitároló

Padló: anyagában színezett gránitörlemény padlólap (minimum 8 mm vastag)  
Fal: vakolt és glettel falfelületen 2 rétegű fehér diszperziós falfestés  
Mennyezet: glettel felületen 2 rétegű fehér diszperziós festés  
Épület bejárati ajtók: hőhíd mentes alumínium profilú, Thermoplan 6-16-6 LOW-E#2 üvegezéssel, (K=1,1W/m<sup>2</sup>k), Erősített vasalat, hidraulikus csukószerkezet, elektromos nyitószervezet (mágneszár). Külső oldalon fix gomb, belső oldalon króm kilincs.  
Belső ajtók: nem éghető fém ajtók, nem zárható (babakocsitárolóban zárható)

### 2.5 Kukatároló

Padló: anyagában színezett gránitörlemény padlólap (minimum 8 mm vastag)  
Fal: 2 méter magasságig csempeburkolat, felette vakolt és glettel falfelületen 2 rétegű fehér diszperziós falfestés  
Mennyezet: glettel felületen 2 rétegű fehér diszperziós festés  
Ajtó: nem éghető fém ajtók

### 2.6 Liftek

Mennyiség: lépcsőházanként egy gépház nélküli, ellensúlyos lift  
Szerkezet: acél szerelvények, ajtók és külső bélelt borítások, *Thyssen* márkájú  
Kapacitás: 7 személyes, 630 kg teherbírású

### 3. LAKÁS MŰSZAKI TARTALMA

#### 3.1 Nem teherhordó épületszerkezetek

Lakáselválasztó falak:	hanggátló mészhomoktégla fal (25 cm vastag)
Lakáson belüli válaszfal:	<i>Porotherm</i> falazat (10 cm vastag)
Homlokzatképzés:	7 cm vastag expandált polisztirolgyöngy hőszigetelő rétegen nemesvakolat, hőtechnikai méretezés szerint

#### 3.2 Erkély és terasz, magánhasználatú kert

Erkély (emeleti lakások):	<i>Opozno</i> anyagában színezett fagyálló gránitörlemény padlólap (minimum 8 mm vastag) MSZ EN 12002 és 12004 szerinti C2TE/S1 minőségi osztályú flexibilis ragasztóhabarccsal ragasztva.
Terasz (földszinti lakások):	<i>Semmelrock</i> Citytop kvarchomokkal dúsított térkőburkolat, 6 cm vastag, „őszi lomb” színkeverék.

#### 3.3 Nyílászárók

Bejárati ajtó:	több ponton záródó, sajtolt acél tokkal. Kemény műanyag lemez borítású zebbrano-csíkos ajtólap kitekintő nyílással, MABISZ minősítéssel.
Beltéri ajtók:	<i>Masonite</i> laminált felület teli kivitelben, lakásonként eltérő háromféle színben, építész tervek szerinti méretben (fürdő, WC, gardrób, kamra: 75/210, lakószobák: 90/210)
Ablakok,teraszajtók:	<i>Fensterm Delux</i> műanyag szerkezetű, 6 légkamrás műanyag profilból készült, hőszigetelő üvegezéssel ( $k=1.1$ ). Falba épített, rejtett redőnytokkal (redőny, illetve szúnyogháló felár ellenében külön rendelhető),. beépített automatikus működésű résszellőzővel. Mezőkövesd útra néző ablakok üvege 4-16-6 mm, a többi 4-16-4 mm. Ablakkönyöklők kívül porszórt alumínium lapok belül műanyag. A közúti közlekedési zajból származó zajterhelési értékek (nappali és éjszakai időszakban) figyelembe vételével az utca felé néző homlokzati falszerkezeteinek szükséges eredő súlyozott léghanggátlási száma: $R'W_{res} \geq 32$ dB, Az ablakok szükséges léghanggátlását az építész terveken szereplő ablak/tömör felület arány figyelembe vételével határoztuk meg.

#### 3.4 Padlóburkolat

Lakószoba, gardrób:	<i>Krono 7/31</i> laminált parketta, a parkettához tartozó alátétlemezzel, székléccel, kopásállóság 31-es, lakásonként eltérő színben
Előszoba, konyha:	<i>Opocno</i> mázas kerámia padlólap (minimum 7 mm vastag), lábazattal, I. osztályú minőségben, lakásonként eltérő színben, hálós fektetéssel

Fürdőszoba, WC: *Opocno* mázas kerámia padlólap (minimum 7 mm vastag), lábazattal, I. osztályú minőségben, lakásonként eltérő színben, hálós fektetéssel

### 3.5 Falburkolat, falfelület

Falak, mennyezet: vakolt, glettel felületen fehér diszperzites festés (színes festés vagy tapéta felár ellenében sem kérhető)

Fürdőszoba, WC: fürdőszobában ajtómagasságáig, WC-ben 1,5 m magasságig *Opocno* márkájú csempeburkolat I. osztályú minőségben, lakásonként eltérő színben, legalább 25x30 cm alaplapméret. legalább 6 mm vastag, pozitív éleknél fehér műanyag élvédővel. Lakásonként eltérő színszín- és mintakombináció, bordúrral vagy dekorlappal, hálós fektetéssel

Konyha: 85 és 145 cm magasság között 60 cm-es sávban csempeburkolat. Csempe anyaga mázas kerámia (minimum 6 mm vastag, a csempe mérete 10x10 cm), pozitív éleknél fehér műanyag élvédővel. *Opocno*, I. osztályú minőségben.

### 3.6 Fűtés, vízellátás

Kazán: a fűtést és a melegvízellátást a teljes épület számára központi gázkazán biztosítja (*REMEHA* vagy az ezzel megegyező minőségű), a lakásokban nincs gáz bevezetve (felár ellenében sem kérhető)

Fűtés vezetékek: előremenő és visszatérő fűtési vezetékek a padlóaljatban vezetve, műanyag csővezetékek

Radiátorok: *Dunaferr* márkájú, 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: fürdőszobában és a wc-ben, műanyag csővezeték

Mérőszekrény: 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 csúcsidekban egyidejűleg működnek. Az elszívott levegő kivezetése a tetősík felett történik.

Vezeték: strangban, fém mellékcsatornás szellőzőcsövek

Szellőztetett helyiségek: belső légterű (természetes szellőzéssel nem rendelkező) fürdőszoba és WC, konyhában kiállítás a kamraszekrény és a főzőlap fölötti elszívó részére

- Fürdőszoba, WC: *Helios* AE GB típusú mennyiség szabályozós hangcsillapított elszívó, előtte *Helios* RSK fém visszacsapó szelep (vagy azokkal egyező minőségű)
- Konyhai páraelszívó: hangcsillapított csővezeték, szintenkénti fém visszacsapószeleppel (vagy azokkal egyező minőségű))

### 3.8 Szaniterek és szerelvények

- Mosdókagyló: *Vidima Style* 60 cm széles fehér porcelán mosdó
- Kézmosó: csak a külön WC-kben, *Vidima Style* 40 cm széles fehér porcelán kézmosó
- Kád: zománcozott fehér acéllemez kád (lemezvastagság minimum 2,7 mm), 170 cm hosszú. Beépítve, csempézett előtétfallal. Króm le-tulfolyó szettel.
- Csapterlep: *Vidima Sevaloop* króm, egykaros mosdó- és kádtöltő csapterlep, fix tartós kézizuhany szettel.
- WC: *Vidima* fehér porcelán mélyöblítésű fali wc-kagyló. *Wavin Tece* rejtett, falba épített öblítőtartály, hosszú és rövid öblítést biztosító kétgombos kivitelben..
- Mosógép csatlakozó: falba szerelt szennyvízesatlakozási és hidegvíz vételi lehetőséggel
- Mosogatógép csatl.: 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 az MSZ 04.105 szerint, 1x32 A (50 m<sup>2</sup>-nél nagyobb alapterületű lakásoknál 3x16 A) A későbbi bővíthetőség miatt a lakáelosztó kábel 5x10mm<sup>2</sup>-es.
- Elektromos szerelés: teljes szerelés MSZ 16000 szerinti kialakítású. Az épület érintésvédelmi nullázás (TN-C-S hálózat) EPH hálózattal kiegészítve.

### 3.10 Erősáramú elektromos szerelvények

- Aljzatok, kapcsolók: *Prodax Classic* vagy azzal egyező minőségű
- 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 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 vezetékhalozat, nappaliban 1 db csatlakozó. A szolgáltatóval való szerződéskötés a vevő feladata.
Kábeltévé:	védőcső- és vezetékhalozat, 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 kertkapcsolattal rendelkező lakásokban ezen kívül védőcsőhálózat a szobákban is. 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 vezetékhalozat 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 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. VÁLTOZTATÁSI LEHETŐSÉGEK, VEGYES RENDELKEZÉSEK

Az alaprajz és ezen műszaki leírás által meghatározott műszaki tartalom kizárólag a megadott körben és határidőig lehet változtatni.

### 4.1 Választási lehetőség

Tekintettel a lakás készültségi fokára a beépítendő anyagok közül választásra már nincs lehetőség.

### 4.2 Változtatási lehetőség (felár ellenében, árajánlat szerint)

A lakás már elkészült részein változtatni kizárólag a bontás és újraépítés költségének Vevő általi megfizetése esetén van mód, a Kivitelezővel történt előzetes megállapodás, árajánlat és megrendelés esetén. A Vevő által mással elvégeztetett változtatások az átépítéssel érintett részre vonatkozó jótállás elvesztésével járnak.

### 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.)
- bejárati ajtó (fajta, méret, szín, anyag stb.)
- padlóösszefolyó vizes helyiségekben
- alfestés eltérő színe vagy tapétázás

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, 2011.

Nanette Viva Kft., Eladó  
Képviseli: Kricsfalussy Tamás  
Meghatalmazás alapján

Vevő

Vevő