

## 2.sz. Melléklet

# Sun Hill Residence 2.

## Budapest I. kerület, Naphegy u. 31. szám alatti Társasház MŰSZAKI LEÍRÁS

### ÉPÜLET ÁLTALÁNOS ISMERTETÉS

A társasház a Budapest I. kerület, Naphegy utca 31. szám alatti ingatlanon épül, melyet a Naphegy utca, Orvos lépcső és a Lisznyai utca határol. Az épület L alakú, zárt sorúan csatlakozik egyik oldalával a Naphegy utca 33. sz. alatti szomszédos épülethez. Az épület közlekedő folyosói és a 2 felvonó berendezés egy lépcsőház köré szervezettek.

Az ingatlan a Lisznyai utcától a Naphegy utca irányában lejt. A két utcát a gyalogos forgalmú Orvos lépcső köti össze, az épület főbejárata is itt található. A gépkocsival történő megközelítés a Naphegy utca felől lehetséges.

Az épület homlokzata elegáns, időtálló mészke burkolatú, az erkélyek korlátja üvegből a nyílászárók pedig fából készülnek. A belső közös terek burkolatai külföldi belsőépítész tervei alapján készülnek.

A földszint és az 1-5. emeleti szinteken 37 lakás a -1. és -2. pinceszinten automatikus beléptető rendszerrel felszerelt teremgarázs kerül kialakításra. A szeméttároló a -1. pincszinti garázsbejárat közelében található. Kerékpártárolók a -1. pincszinten lesznek. A lakásokhoz vásárolható tárolók a -2., -1. pincszinten, a földszinten és az 1. emeleten helyezkednek el. Az 1., 3., és 5. emeleten egyes lakásokhoz tetőkertek kerültek betervezésre.

A szomszédos Naphegy u. 29. sz. alatti társasház 24 órás biztonsági / recepciós szolgálata fogja ellátni az épületet felügyeletét. A biztonságot fokozandó az épületbe csak proxy beléptető kártyával lehet belépni, továbbá a bejáratokat kamerákkal figyeli a biztonsági szolgálat. A vendégek videó kaputelefonon keresztül tudnak a lakókkal kommunikálni.

Az épület gépészetét az energiahatékonyság szellemében terveztük. Az épület fűtését és hűtését levegő-víz hőszivattyúk biztosítják. A közös terek világítása mozgásérzékelős.

Az épület földszintjén fitness bérlemény kialakítása lehetséges.

### ÉPÜLET MŰSZAKI TARTALMA:

#### Épületszerkezet

1. Tartószerkezet: Pillérvázás monolit vasbeton tartószerkezet alaplemezzel, pincei körítőfalakkal, felmenő pillérvázzal és födémekkel. Szerkezet merevítését monolit vasbeton falak, valamint a lépcsőház és a felvonóakna monolit vasbeton szerkezetei biztosítják.
2. Lakás elválasztó és folyosói falak: 30 cm vastag égetett kerámia hangátló téglavagy vasbeton falak a terven jelölt szerkezeti vastagsággal.

3. Lakáson belüli válaszfalak: 10 cm vastag égetett kerámia téglafalazat
4. Homlokzati falak: 30 cm vastag égetett kerámia téglá kitöltő falazatok, ill. 25-30 cm vastag vasbeton falak a terveken jelölt szerkezeti vastagság szerint.
5. Homlokzati hőszigetelés: A homlokzati falakon 14 cm vastag ásványgyapot hőszigetelés. A rétegvastagságok helyenként eltérhetnek a tervek szerint.
6. Homlokzati burkolat: Mészke burkolat az épület külső homlokzatain, belső homlokzaton szilikon bázisú vékonyvakolat a „dryvit” hőszigetelő rendszer részeként. A homlokzati tervek szerint az ablakok közötti sávban fémlemez burkolat.
7. Padló aljzatok: A földemen 3 cm vastag lépésálló hőszigetelő réteg, 2 cm vastag lépéshangszigetelő réteg és úsztatott aljzatbeton.
8. Erkélyek, teraszok: hő- és vízszigetelési rétegek felett gyalult felületű impregnált fa deszka burkolat

## LAKÁSOK MŰSZAKI TARTALMA:

### Nyílászárók

9. Bejárati ajtó: Több ponton záródó biztonsági ajtó acél tok szerkezettel, furnérozott ajtó-lappal, amely megfelel a vonatkozó tűzvédelmi, akusztikai, és vagyonbiztosítási előírásoknak (MABISZ). Az ajtó színe és mérete felár ellenében sem változtatható.
10. Lakás beltéri ajtók: Furnérozott borítású tok és nyílászárny.
11. Ablakok és erkély ajtók: Háromrétegű hőszigetelt üvegezésű fa nyílászárók beépített szellőzővel.
12. Textil homlokzati árnyékoló: A lakások ablakai és erkélyajtói előtt beépített textil árnyékolószerkezet készül. Az árnyékoló egy szélálló zipzáras szerkezet (80 km/h-s szélességgig működtethető), mely motoros vezérléssel rendelkezik és az ablak melletti fali kapcsolóról lehet működtetni. Az árnyékoló a nap elleni védelmet segíti, de sötétítésre nem alkalmas. A 3 m-nél szélesebb nyílászárók esetében az árnyékoló osztott. A távirányítóval történő vezérlés opcionálisan igényelhető. Az egységes homlokzati megjelenés érdekében az árnyékolók színe egységesen antracit.

### Burkolatok

13. Szoba: FLEUR Landhausdielen-Loc tölgyfa szalagparketta a háló- és nappali szobákban, gardróbokban, a választott burkolat színével megegyező tölgy furnérozott szegélyléccel.
14. Fürdőszoba és wc: Floorgres Industrial 60×60cm méretű gres járólapok és falburkoló lapok, az oldalfalak teljes magasságban burkolva, a pozitív éleknél élvédővel, hálós fektetéssel, választható színben.
15. Konyha: Floorgres Industrial 60×60cm méretű gres járólapok, lábazattal, hálós fektetéssel, választható színben. A terven szereplő leendő konyhapult felett Floorgres Industrial 60×60cm méretű gres falburkolat készül 60cm magasságban választható színben.
16. Előtér, háztartási helyiség: Floorgres Industrial 60×60cm méretű gres járólapok, lábazattal, hálós fektetéssel, választható színben.
17. Terasz, erkély: Impregnált fa deszka burkolat, horganyzott, porszórt acélkorlátok és edzett üveg korlát betétek.

### Felületképzések

18. Simító glettelés és fehér diszperziós festés a falakon és mennyezeteken.

## Konyha

19. A konyhabútor és a konyhai gépek az alapkiépítésnek nem része.
20. A konyhabútor a terven tájékoztató jelleggel szerepel, valamint az elektromos és gépészeti csatlakozások, burkolatok tervezési alapjaként. A terven feltüntetett helyeken alsó bekötésű csaptelephez víz- és csatornakiállítás készül.
21. A terven feltüntetett helyeken csatlakozási lehetőség beépített mosogatógéphez, mosogatógép nélkül.
22. Szellőzési csatlakozás a pára- és szagelszívóhoz, berendezés nélkül. A lakók által beépítendő szagelszívó berendezés teljesítménye nem lehet nagyobb, mint 250 m<sup>3</sup>/h.

## Beépített szekrények:

23. A beépített szekrények a terven tájékoztató jelleggel szerepelnek, nem része az alapkiépítésnek.

## Fürdőszoba/Szaniterek

### *Fürdőszoba berendezések és csapok*

24. Duravit 2nd Floor fehér, porcelán mosdótál konzolos mosdószekrényre ültetve, Grohe krómozott lefolyószeleppel és búzelzárával, Grohe Essence New Two – Hole basin mixer M- size egykaros keverő csapteleppel. Tölgyfa furnérozott fiókos mosdószekrény, egyszínű fehér, élzárt, magasfényű munkalappal.
25. Duravit Darling New fehér kád szaniter akrilból, Grohe Talento krómozott, búzzáras le- és túlfolyószeleppel, Grohe Grohtherm 1000 Cosmopolitan M termosztátos, krómozott, falra szerelt egykaros kádtöltő és zuhanyzó csapteleppel és Grohe Power&Soul® Cosmopolitan 130 kézi zuhany szettel. Kádpáraván nem része az alapkiépítésnek.
26. Zuhanyzó csak a terven feltüntetett helyeken készül, padlófelülete burkolt, ACO Comfort rozsdamentes, burkolható zuhanyfolyókával, búzzáras lefolyószeleppel, Grohe Grohtherm 1000 Cosmopolitan M termosztátos, krómozott, falra szerelt egykaros zuhanyzó csapteleppel és Grohe Power&Soul® Cosmopolitan 130 kézi zuhany szettel. Az edzett üveg zuhanykabin nem része az alapkiépítésnek.
27. Betatherm HQ 50110 fehér törölközőszárítós radiátor elektromos patronnal.

### *Toalett berendezések*

28. Grohe Sensia Aréna fehér, falra szerelt, porcelán, bidés wc, Aréna Cosmopolitan krómozott nyomólappal és falba épített öblítőtartállyal.
29. Duravit Darling New fehér, porcelán kézmosó, egyszínű fehér, élzárt, magasfényű pultra ültetve, Grohe Essence New krómozott, egykaros keverő csapteleppel, design szifonnal.

## Szellőzés

30. A lakásokban a fürdőszoba és WC helyiségek szellőzése elszívásos rendszerű. A helyiségek álmennyezetébe épített egyedi elszívók biztosítják az elhasznált levegő elszívását a gépészeti aknába szerelt légcsatornákon keresztül a szabadba.
31. Az elszívó ventilátorok működtetése a fürdőszoba, i11. WC-k világításkapcsolóiról kikapcsolással történik.
32. A konyhai tűzhely felett pára- és szagelszívó berendezés részére csatlakozási lehetőség lesz biztosítva, mely gyűjtő légcsatornába köt. A lakásonkénti leágazásokba szilikon tömítésű visszacsapószelep és tűzvédelmi csappantyú kerül beépítésre. A pára- és szagelszívó berendezés nem része az alapkiépítésnek.
33. A lakóterületek ablakokba épített Aereco akusztikus és higroszabályozós légbevezetővel lesznek ellátva.

### Vízellátás, csatornázás

34. Az alapvezetéki és felszálló hidegvíz hálózat anyaga, hegeszthető műanyag vízvezeték-csőrendszer csőhéj hőszigeteléssel. A lakásokon belüli ágvezeték szigetelt 5 rétegű műanyag vízvezetéki csőből készül.
35. A tervezett berendezési tárgyak melegvízellátását az épület gépészeti helyiségébe telepített indirekt fűtésű melegvíztermelő biztosítja. A melegvíztermelő fűtést a tetőn elhelyezett hőszivattyúk biztosítják. A meleg és cirkulációs hálózat anyaga műanyag vízvezeték-csőrendszer csőhéj hőszigeteléssel.
36. A lakások hideg és használati melegvíz fogyasztásmérői a lakás bejárati ajtók mellett, a folyosói közlekedőkről megközelíthető mérőszekrényekben kerülnek elhelyezésre.

### Hűtés-fűtés

37. Az épület fűtését és nyári hűtését kültéri kivitelű kompakt levegő-víz hőszivattyúk biztosítják. A levegő-víz hőszivattyúk a tetőre kerülnek.
38. A lakások fogyasztását hűtő-fűtő hőmennyiségmérők mérik, melyek a lakás bejárati ajtók mellett, a folyosói közlekedőkről megközelíthető mérőszekrényekben kerülnek elhelyezésre.
39. A lakások szobáiban NGBS rendszerű mennyezetfűtés-hűtés készül, illetve kizárólag a hideg burkolattal ellátott helyiségekbe padlófűtés kerül kialakításra.
40. A hőfokszabályzás helyiségenként NGBS iCON 100 fali termosztátokról lehetséges. A termosztátok egy hétre előre programozhatóak. A beépítésre kerülő NGBS iCON-1 internetes szabályzó automatika segítségével a helyiségek hőfokszabályzása okostelefonról is lehetséges.
41. A rendszer két vezetékes kialakítású, ami azt jelenti, hogy a rendszer a teljes épületben egyszerre csak egy üzemmódban tud működni, tehát vagy csak fűtési vagy csak hűtési funkció érhető el.

### Villamos energiaellátás

42. Lakásonként 3×16A elektromos energiát biztosítunk.
43. A mérőórák a felvonó melletti szintű elosztóba kerülnek elhelyezésre.
44. A lakások fogyasztói elosztószekrénye az előszobában, a lakás bejárati ajtó felett kerül elhelyezésre.
45. A lakások fővezetéke 5×10 mm<sup>2</sup>-es szigetelt Cu vezetőjű kábel.

### Elektromos szerelvények

46. Az elektromos szerelvények, kapcsolók és dugaszoló aljzatok fehér színűek.
47. A dugaszoló aljzatok kiosztása a következő:  
*Nappaliban és hálószobákban:* legalább 7 db a tervek szerinti helyeken,  
*Konyhában:* 4 db a konyhapult felett, 1 db a mosogatógéphez, 1 db a szagelszívónak, 1 db a hűtőnek, 1 db falikar kiállítás pultvilágításhoz.  
*Fürdőszobában:* 1 db a mosdónál, 1 db kiállítás tükör párátlanítónak. A tükör és a párátlanító fólia nem része az alapkiépítésnek.
48. Elektromos autó részére töltőhely kiépítése opcionálisan igényelhető. A kiépítés és a hálózatfejlesztés a Vevő költségére történik.

### Lámpatestek

49. Általános leírás: szabvány szerinti vezetékhálózat helyiségenként 1 db mennyezeti kiállással. A kiállások elhelyezése az elektromos terv szerint történik. Lámpatest nem készül.
50. Szoba, előtér, gardrób, közlekedő, wc: 1-1 db mennyezeti kiállítás, étkezőasztal felett külön

mennyezeti kiállítás.

51. Fürdőszoba: 1 db mennyezeti kiállítás, 1 db külön fali kiállítás a mosdó felett.
52. Konyha: 1 db mennyezeti kiállítás, 1 db külön fali kiállítás a felső konyhaszekrények alatti világítás számára.
53. Terasz és erkély: mennyezetre vagy falra szerelt lámpa izzóval és lámpaburával, beltéri kapcsolóval. A homlokzati világítótestek terv szerinti pozícióban készülnek. A lámpa helyének és típusának megváltoztatására nincs lehetőség.

#### **Telefon/informatika**

54. A közös területeken a vezetékhálózatot a távközlési szolgáltató építi ki, mely a szolgáltató tulajdonába kerül. A szolgáltatói szerződés megkötése a Vevő feladata.
55. Minden lakásban egy gyengeáramú elosztópont készül a gyengeáramú rendszerek fogadására.
56. Vételi helyenként 1-1 db informatikai és TV csatlakozó aljzat kerül kiépítésre. A koax kábelezést Eladó, az UTP kábelt a szolgáltató építi ki miután Vevő a szolgáltatási szerződést megkötötte.

#### **Riasztó**

57. A lakásokban riasztó rendszer nem készül, de egy egyszerűsített rendszer védőcsövezése és vezetékezése kiépítésre kerül a tervek szerint.

#### **Kaputelefon**

58. A társasházban videó kaputelefon rendszer biztosítja a kommunikációt a lakások és a főbejárat között. Lakásonként egy beltéri készülék lesz felszerelve. A gépkocsi bejárat és a recepció között audio kaputelefon készül.

#### **Beléptető rendszer**

59. A lakástulajdonosok részére belépőkártyás rendszer biztosítja a biztonságos bejutást a főbejáratnál és a teremgarázs irányából a közösségi terekbe. A garázkapukat érkezési oldalon a beléptető rendszer működteti. Távozáskor a kapuk automatikusan nyílnak.

#### **Méreteltérés**

60. Eladó tájékoztatja a Vevőt, hogy a szerződés mellékletét képező lakás alaprajzokon található méretek a vakolatlan, burkolatlan, nyers téglafalakkal, illetve beton pillérekkel lettek számolva. A vakolat és burkolat a jelölt méreteket és alapterületeket csökkenti.
61. A földszinti és az 1–3. emeleti lakások szobáinak belmagassága általában 264 cm. A 4. emeleti lakások szobáinak belmagassága általában 294cm, az 5. emeleti tetőterasz alatti részeken 272 cm. Az 5. emeleti lakások szobáinak belmagassága általában 294cm. A gipszkarton álmennyezettel rendelkező fürdőszobákban a belmagasság általában 240 cm. A méretek vakolat és glettelés nélkül értendők.

#### **Egyéb**

62. A tárolók belső mennyezet alatti részén gépészeti és/vagy elektromos csövek, vezetékek haladhatnak. Az oldalfalon a mennyezetien és az oldalfalon 1m-re levezetve hőszigetelés készülhet az épület építészeti tervei szerint.
63. A beépítésre kerülő anyagok minősége: I. osztály. Eladó a megadott típusok változtatásának jogát fenntartja.