

Műszaki tartalom

Budapart "G" lakóépület

1. Az épület általános kialakítása

Alapozás:

Monolit vasbeton lemezalap készül, cölöpökkel gyámoltva.

Teherhordó szerkezet:

Az épület részben hagyományos építési módban kerül kivitelezésre, vasbeton tartószerkezettel, részben előregyártott szerkezetekkel.

Födémek:

Előregyártott vasbeton kéregpaneles és/vagy monolit födémlemez, melyeken akusztikailag méretezett, ún. úsztatott aljzatbeton készül, a lépéshang-gátlás biztosítására.

Lépcsőszerkezetek:

Előregyártott lépcsőkarok, előregyártott vagy monolit vasbeton szerkezetű pihenőkkel.

Falszerkezetek:

Pince, lépcsőház: A pincefalak, a lépcsőházak körítő falai, és a szerkezetileg szükséges merevítő falak monolit vasbetonból, vagy előregyártott falpanelekből készülnek.

A liftaknák vasbeton falazattal készülnek.

Homlokzat: A külső térelhatároló falak jellemzően hőszigetelést is magukba foglaló, vasbeton kéreglemez felületképzéssel ellátott előregyártott vasbeton falpanelek. A statikailag szükséges helyeken vasbeton merevítő falak készülnek a belső területeken, a külső homlokzaton lévő merevítő falak előregyártott vasbeton szendvicspanel falak merev kapcsolatos egymáshoz rögzítéssel.

Lakáson belül: A lakáson belüli válaszfalak szerelt gipszkarton szerkezettel készülnek 2x2 réteg gipszkarton borítással, vizes helyiségeknél impregnált gipszkartonnal, teljes keresztmetszetű ásványi szálal hangszigetelő kitöltéssel, 10 cm öszsvastagságban. Lakáson belüli aknafalak falazott szerkezetként kerülnek kialakításra.

Lakáselválasztó: A lakás-lakás közötti lakáselválasztó falak akusztikailag méretezett falazóblokkokból készülnek. A lakás-folyosó közötti falak részben akusztikailag méretezett falazóblokkokból, részben vasbeton szerkezettel készülnek.

Tetőfedés:

Az épületek PVC, gumi- vagy bitumenes lemez vízszigeteléssel készülő lapostetős kialakításúak, hőszigeteléssel, melyen részben zöldtető vagy burkolt felületek kerülnek kialakításra.

Teraszok:

A belső kertre nyíló lakások teraszai térkő, kerámia, szerelt vagy ragasztott burkolatos kialakításúak, az emeleti teraszok, loggiák, erkélyek csúszásmentes fagyálló greslappal burkoltak. A terasz/erkély korlátok lakatos, üvegezett, vagy tömör falazatból készülnek, az építész tervek szerint.

Külső nyílászárók:

Földszint: A földszinten elhelyezkedő Lobby helyiségek, egyedileg gyártott hőhídmentes alumínium-üveg portálszerkezetek, nyitások proxy kártyával és kóddal, valamint a lakásokból kaputelefonon keresztül történik.

Emeleti szintek, lakások:

A lakásokhoz tartozó ablakok, és az erkélyajtók korszerű műanyag profilrendszerből készülnek, 3 rétegű hőszigetelő üvegezéssel, kiváló légzárással, integrált résszellőzőkkel. A homlokzati nyílászárók redőnytokkal, redőnyel kerülnek kivitelezésre, alapkivitelben manuális mozgatási lehetőséggel, opcionálisan motoros vezérléssel, a tok mellett szúnyogháló fogadására is alkalmas vezetősínnel. A 2,5 m-nél magasabb nyílászáróknál csak pliszé szúnyoghálót lehet beépíteni. A szúnyogháló megrendelése és rögzítése nem képezi a kivitelező vállalását.

Homlokzatok:

Az épületek homlokzata változatos színű, lakószinteken külső kéreggel ellátott előregyártott, hőszigetelt vasbeton szendvics elem az építész tervek szerint.

Belső vakolás:

A falazatok típustól függően a szükséges helyeken vékonyvakolatot/glettelést kapnak, a mennyezetek vakolat nélküli, glettel kivitelben készülnek. A homlokzati falak lakások felőli belső oldalán szárazvakolat előtétfal, glettelés vagy vakolat készül.

Felvonók, közlekedők:

Felvonók: Az épületbe lépcsőházanként egy-egy halk járású, korszerű személyfelvonó csoport kerül beépítésre egy kisebb és egy nagyobb kabinos lifttel.

Közlekedők: A teremgarázs kapuja távirányítással működtethető. A teremgarázs és a lépcsőház közötti ajtók – az előírásoknak megfelelően – tűzgátló acél ajtók. A közös helyiségekben, közlekedőkben, lépcsőházakban műgyanta, vagy kőporcelán burkolat készül.

Épületgépészet:

Fűtés: A fűtési energiát a távhő szolgáltató biztosítja, központi használati melegvíz előállítással, lakásonként egyedi fogyasztás méréssel. A fűtés lakásonként egyedileg szabályozható, a költsége egyedi almérőnkön mért fogyasztás alapján kerül megosztásra.

Hűtés: Az épületben központi hűtési energia előállítás is történik, mely szintén lakásonként önállóan szabályozható. A fogyasztás elszámolása szintén almérőnkön mért fogyasztás alapján történik.

Szellőztetés: Elszívó berendezések kerülnek azon fürdő és WC helyiségekbe, amelyek természetes szellőzéssel nem rendelkeznek.

A konyhai elszívók számára a tetőszint fölé vezetett közös szellőző csövek a bekötéseknél visszacsapó szeleppel kerülnek kialakításra.

Szennyvíz és csapadékvíz: Az épületen belüli szennyvíz és a csapadékvíz hálózat külön rendszert képez, és az épületből kilépve is elválasztott rendszerben lesz a közterületi csatornába vezetve.

Elektromosság:

Fogyasztásmérés, elektromos hálózat: A házi, közösségi elosztók és a lakások elektromos fogyasztásmérői az elektromos kapcsolóhelyiségben, illetve szintenként mérőóra szekrényekben kerülnek elhelyezésre. A szintű közlekedőkben, lépcsőházakban és lakásokon belüli elektromos hálózat falban, padló rétegrendben, mennyezetben és álmennyezetben szerelt védőcsövekbe húzott rézerű vezetékekkel és süllyesztett szerelvényekkel történik. A gépkocsi tárolóban, és gépészeti terekben, falon kívüli szerelés készül.



Világítás: A közösségi területeken a világítás az előírásoknak megfelelő védettségű, mozgásérzékelőkkel vezérelt lámpatestekkel kerül kialakításra.

A bejáratoknál alkonykapcsolóról működtetett térvilágítás készül.

Kaputelefon, beléptetés: Az épület bejáratainál és egyes közös tereinél, digitális rögzítést is biztosító videokamerás biztonsági rendszer kerül kiépítésre. A kaputelefon rendszer digitális, ajtónyitó funkcióval ellátott kültéri egységekkel lesz kialakítva, a lakásokban audio rendszerű beltéri egységgel.

A garázs szintekről beléptetés ajtókon keresztül lehet bejutni a lépcsőházakba. A személyi (lobby) bejáratok nyitása proxy kártyával vagy kóddal is történhet.

Tárolók:

A tárolókban a minimális belmagasság 1,9 méter, a helyiségben előfordulhat, hogy nem közvetlen ezen ingatlant érintő gépészeti, elektromos vezetékek, esetleg szerelvények is átvezetésre kerülnek a szabad belmagasság feletti területen.

Padozat jellemzően takarításra alkalmas simított beton, műgyanta, vagy egyéb felületképzés. A tároló helyiség zárható, nyílászáró szerkezete lakatos, vagy asztalos szerkezet. A tároló ajtó felett, a megfelelő szellőzés biztosítására ajtó szélességű rács kerül kialakításra.

A tárolókban mozgásérzékelőről működtetett világítás készül.

Kukatárolók:

A kukatárolók padozata takarításra alkalmas műgyanta, vagy hidegburkolat. Független szerkezetek mentén mosható falburkolattal ellátva, felette vakolt, glettel falfelületen diszperziós falfestéssel. A kukatároló és a kapcsolattal rendelkező helyiségek között – az előírásoknak megfelelően – tűzgátló acél ajtók kerülnek elhelyezésre. A szeméttárolásra alkalmas helyiségek gépi elszívással rendelkeznek. A kukatárolókban mozgásérzékelőről működtetett világítás készül.

Kerékpártároló:

Az épület földszintjén és -1 szintjén is található kerékpártároló helyiség, melynek padlója takarításra alkalmas greslap, vagy műgyanta burkolattal készül. A kerékpártárolókban mozgásérzékelőről működtetett világítás készül.

Gépkocsibeálló:

Padozata jellemzően takarításra alkalmas műgyanta bevonatrendszer, lábazattal saját anyagából. A felfestett gépkocsibeállófelelt és környezetében előfordulhat, hogy gépészeti, elektromos vezetékek, szerelvények, berendezések vannak, melyek a rendeltetésszerű használatot nem akadályozzák. A minimális belmagasság a közlekedőknél: 2,10 méter, beállóhelyeknél: 1,90 méter.

Zöldfelületek:

A fejlesztés az ütemek és épületek elhelyezkedésének összehangolásával alakítja zöldfelületeit. A talajszinten gyepek, cserjékkel díszített, öntöző rendszerrel ellátott, térkőburkolattal szegett felületeket alakít ki. Az első emeleten intenzív zöldfelület került tervezésre, öntözőrendszerrel ellátva. A 7. emeleten, illetve a keleti és nyugati tömb zárófödémén extenzív zöldtető létesül.

2. A lakások általános kialakítása

A lakások belső kialakítására: burkolatok, kádak, zuhanyok, szaniterek, csaptelepek, belső ajtók tekintetében vásárlóinknak a Standard kínálaton kívül lehetőségük lesz ettől eltérő berendezési kategóriák kiválasztására a lakás adásvételi szerződésben meghatározott határidőig, amennyiben az adásvételi szerződés dátuma nem haladja meg a termék (pl. burkolat-) választás határidejét.

Falszerkezetek:

Lakáselválasztó falszerkezet: A lakáselválasztó falak a lakások között 25cm-es hanggátló, nagyszilárdságú mészhomoktégla lakáselválasztó fal pl.: Silka vagy azzal egyenértékű termék, illetve a lakások és a közlekedők között ugyanezen termék 20 cm-es kivitelben, vagy vasbeton falszerkezet kerül alkalmazásra 30 cm-es kivitelben. A liftakna és lakószobai, továbbá lépcsőház és lakószobai kapcsolatoknál gondos tervezéssel/kivitelezéssel, a liftaknától akusztikailag eltartva, a padlóhoz, illetve a födémhez rögzített, szabvány szerinti hanggátlásra méretezett gipszkarton előtétfal kerül kialakításra 5 cm ásványi szálal szigeteléssel.



Lakáson belüli falak: A lakáson belül 10 cm-es gipszkarton falak, 50 mm-es horganyzott acélvázon 2x12,5 mm gipszkarton borítással valósulnak meg. Vízestéri válaszfalak esetén 50, illetve 75 mm-es horganyzott acélvázon 2x12,5 mm impregnált gipszkarton borítással, előírás szerinti helyeken üzemi víz elleni bevonatszigeteléssel, csempeburkolattal. Lakáson belüli aknafalak falazott szerkezetként kerülnek kialakításra.

Erkély:

Az épületen körbefutó erkélylemezek, Schöck vagy azzal egyenértékű hőhidmegszakítóval ellátott előregyártott vasbeton szerkezetek, min. 1%-os, max. 2%-os lejtéssel kialakított, csapadékvíz elleni szigeteléssel ellátott, csúszásmentes fagyálló kültéri greslap burkolattal, flexibilis fagyálló ragasztóval ragasztva. A szerkezetek alsó és homlokfelületei látszóbeton minőségben UV és időjárás álló felületvédelmi bevonattal ellátottak. Az erkély korlátok lakatos, üvegezett, vagy tömör falazatból készülnek, az építész tervek szerint.

Külső nyílászárók:

A lakásokhoz tartozó ablakok, és az erkélyajtók korszerű műanyag profilrendszerből készülnek, 3 rétegű hőszigetelő üvegezéssel, kiváló légzárással, integrált résszellőzőkkel. A homlokzati nyílászárók redőnytokkal, redőnnyel kerülnek kivitelezésre, alapkivitelben manuális mozgatási lehetőséggel, opcionálisan motoros vezérléssel, a tok mellett szűnyogháló fogadására is alkalmas vezetősínnel. A 2,5 m-nél magasabb nyílászáróknál csak pliszé szűnyoghálót lehet beépíteni.

Belmagasság:

A lakások belmagassága a lakószobákban jellemzően ~2,80 méter, kivéve az álmennyezettel kialakított helyiségekben. A mennyezet fűtési rendszer csatlakozásai a lakás egy pontján (az előszoba és a hozzá csatlakozó gardrób mennyezetén, esetleg a fürdőszobában) kerülnek kifordításra, mellettük a mennyezetre szerelve kerül az osztó-gyűjtő szerelvény. A gépészeti elemek takarására ezekben a helyiségekben monolit gipszkarton álmennyezet készül, így a hasznos belmagasság ezekben a helyiségekben ~2,50 méter. A gépészeti elemek karbantartására az álmennyezetbe revíziós nyílást készítünk fehér színben.

Lakásbejárati ajtók:

A lakásbejáratokra kitekintő optikával, több ponton záródó központi zárral ellátott, MABISZ minősítéssel és 30 perces tűzgátlással rendelkező bejárati ajtók kerülnek elhelyezésre.

Beltéri ajtók:

A belső ajtók kerekített élűek, falcos ajtólapal, lyukfuratolt betéttel, teli ajtólapos, utólag szerelhető tokos, lakószobáknál ~90/213 cm, fürdők, WC, gardrób, kamra esetén ~75/213 esetleg ~90/213 névleges méretűek, fém kilincssel. Opcionálisan kérhető többféle üvegezett kialakítású változat is.

Burkolatok:

A vizes helyiségek ajtó szemöldök feletti magasságig egész lappal befejezve, I. osztályú minőségben lesznek burkolva. (Pontos burkolat magasság egyedileg választott burkolat típus függvénye.) A konyhákban a konyhabútor alsó- és felső elemei között 58 cm szélességben kerámia burkolat készül. Minden pozitív sarok és függőleges burkolatszél élvédővel lezárásra kerül. A vizes helyiségek, I. osztályú kerámia padlólap burkolatúak. A lakáshoz tartozó burkolatok az Eladó által megadott kollekcióból választhatók, a konyhák alapkiépítésben melegburkolattal készülnek. A teraszok esetében az egységes külső megjelenés érdekében a tervező által meghatározott burkolat kerül elhelyezésre.

Melegburkolat:

I. osztályú laminált padló, mely az eladó által megadott kollekcióból választható, szükséges helyeken burkolatváltó sínekkel választható színben, ~30 m²-ként a terven jelölt pozícióban dilatálva (pl. Egger).

Hidegburkolat:

I. osztályú mázas vagy gres kerámia lapburkolat. Eladó által megadott kollekcióból választható (pl. Rako, Cersanit, Argenta).

Felületképzés:

A lakások belső falai glettel felületre fehér diszperziós festést kapnak. A mennyezeten glettelés és fehér színű festés készül.

**Konyha:**

A lakások alsó és felső konyhabútorral (*Nobilis*), mosogató medence (*Franke*), csaptelep (*Grohe*), kerámia főzőlap, elektromos sütő és páraelszívó (*Whirlpool*) beépítésével szerelve kerülnek átadásra. Eladó által megadott kollekcióból választható a dekorfóliás front, a munkalap és a fogantyú típusa. Alsó és felső szekrény közötti kerámia burkolat szintén az Eladó által megadott kollekcióból választható. A konyhabútorba egy medencés rozsdamentes mosogatótálca kerül beépítésre, króm csapteleppel az Eladó által felkínált típusok közül.

Az egyes lakásokba az alábbi elemszámú konyhabútorokat építjük be:

Garzon és egy hálósobás lakások	5 alsó elem
Két hálósobás lakások	6 alsó elem
Három hálósobás lakások	7 alsó elem

Vizes berendezések, szaniterek:

Csatlakozások: Minden lakás fürdő (vagy terven jelölt egyéb, pl. háztartási) helyiségében mosógép, valamint a konyhákban mosogatógép elektromos-, víz-, és szennyvíz oldali csatlakozás kerül kialakításra. Használati hideg- és melegvíz alap- és felszálló vezetéke műanyag, vagy horganyzott acélcső, a lakásokban lévő ágvezetékek falban, illetve padlóban vezetett ötrétegű műanyag csővezetékek, közösségi folyosón, falfülkében elhelyezett mennyiségmérővel.

WC: A WC-k konzolosak - *Laufen* termékcsalád, falban szerelt tartállyal és kétfokozatú nyomólappal - *Grohe* termékcsalád.

Mosdókagyló, kézmosó: Standard kialakításban kínált mosdók és kézmosók a *Laufen* termékcsaládba tartoznak, a hozzájuk tartozó magas minőségű *Grohe* csaptelepekkel.

Kád és zuhanytálca: A kád, illetve zuhanytálca esetén a *Riho* termékcsalád meghatározott elemei közül történik a választás, szintén *Grohe* kiegészítő csapteleppel párosítva.

Fűtés:

A lakásokban magas komfortérzetet biztosító mennyezet fűtési rendszer készül, így radiátorok nem vesznek el helyet a lakószobákból. A helyiségek egyedileg szabályozhatók. A lakás fűtése a lakószobákban termosztát segítségével szabályozható. A fürdőszobákban elektromos fűtőpatronnal ellátott törölköző szárító radiátorok találhatóak, opcióban elektromos padlófűtés is kérhető.

Hűtés:

A komplett fűtési rendszer fődémbé épített csővezetékeit felhasználva, a lakások mennyezet hűtését is alapkiépítésben biztosítjuk. A rendszer magas komfortérzetet biztosít, mivel nincs szükség egyedi beltéri és kültéri berendezésekre, így az teljesen huzat és zajmentes. A rendszerbe integrált érzékelők folyamatosan felügyelik a páratartalmat és az ún. harmatpont felett az adott hűtési kört automatikusan le szabályozzák a páralecsapódás elkerülése érdekében. Hagyományos (split rendszerű) klíma készülék és alapszerelés nem készül.

Légtechnika, szellőztetés:

Elszívó berendezések kerülnek a belsőterű fürdő és WC helyiségekbe. A konyhai páraelszívók számára visszacsapó szeleppel ellátott légcsatorna elemekből álló vezetékrendszer kerül kialakításra. A konyhán kívül eső strangba kerül összegyűjtésre mellécsatornás rendszerbe, mely az elszívott levegőt a tető sík fölé vezeti ki.

Fogyasztásmérés:

Az elfogyasztott hidegvíz, használati melegvíz, a fűtési/hűtési energia, valamint elektromos energia lakásonként, önálló mérés alapján kerül elszámolásra. Az almérők leolvasása közös területről történik, az órák leolvasásához a lakásba való bejutás nem szükséges.

Elektromosság:

Teljesítmény, kiépítés: A lakások energia ellátása a szinti fogyasztásmérő szekrényből biztosított. A lakások 1*32A-s fogyasztásmérővel rendelkeznek.



Csatlakozóaljzatok száma és lámpakiállások: Minden lakószobában 3 db, nappaliban 4 db, konyhában 6 db (elszívó, hűtő, mosogatógép, + 3db konyhapult fölött), a fürdőszobákban 3 db (mosógép, törölköző szárító, borotválkozó részére), a közlekedőkben 1 db 230 V-os csatlakozóaljzat kerül elhelyezésre. A világítás helyiségenként 1-1 mennyezeti lámpahellyel biztosított. A teraszokon 1db csatlakozóaljzat kerül kialakításra, oldalfali vagy mennyezeti lámpatest fényforrással (nem választható), beltéri kapcsolóval. A homlokzati világítótestek terv szerinti pozícióban készülnek, mindenhol azonos kivitelben (ennek változtatására nincs lehetőség). Ezekon kívül a konyhában pultvilágítási kiállítás, a fürdőszobában tükörvilágítás kiállítás kerül kiépítésre.

Elektromos szerelvények: A lakásokban korszerű és formatervezett elektromos szerelvények kerülnek beépítésre. A lakások világítótestjei nem tartoznak a lakások alapfelszereltségébe, ezeket a Vevők biztosítják (természetesen a hozzájuk tartozó vezetékezés és kapcsoló elkészül).

Távközlési hálózat: Minden lakószobában kiépül legalább egy-egy kábel kivezető aljzat a TV, telefon és számítógép csatlakozásokhoz, az elvi bútorozási terv figyelembevételével.

Vagyonvédelem: Az 1. és 7. emeleten, a belső kertre nyíló teraszos lakásoknál minden homlokzati nyílászáróval rendelkező helyiségben és bejárati ajtónál, továbbá az emeleti lakásoknál a bejárati ajtót és az erkély/loggia/teraszkapcsolatos helyiségek nyílászáróit figyelő mozgásérzékelős riasztórendszer védőcsövezése és kábelezése kerül kialakításra.

Okosotthon-rendszer:

Az eszközök távirányításához személyi számítógép, illetve okostelefon vagy tablet, valamint internet-kapcsolat szükséges. A távolról kapcsolható eszközök az okosotthon-rendszerrel függetlenül, hagyományos módon, azaz helyben is vezérelhetők (lámpa kapcsoló, dugalj, termosztát).

Központi egység: Eszköz az előszobában a bejárati ajtó közelében kerül elhelyezésre.

Tablet: 10" Android tablet, előre telepített és beállított okosotthon vezérlő szoftverrel.

Okos dugaszolóaljzatok: Lakásonként 3 db, programozható, távirányítással ki- és bekapcsolható.

Lakószobai termosztátok: A gépészeti rendszer részét képezik, melyek az okosotthon rendszeren keresztül is vezérelhetők.

Árnyékolás:

A motoros redőny okosotthon rendszerről történő működtetése opcionálisan kérhető.

Nappali világítás:

Működtetése helyi nyomókapcsolóról, valamint okosotthon eszközeiről vezérelhető



3. Változtatás lehetőségének kérése

A vevők külön kérésére lehetőség van arra, hogy saját lakásukra vonatkozóan módosítási javaslatot fogalmazzanak meg, ha:

- az nem befolyásolja az épület külső megjelenését vagy a közös használatú területek megjelenését,
- az nem eredményez a megajánlottnál alacsonyabb minőségi színvonalat technikai jellemzők és külső megjelenés tekintetében,
- az nem jár hátrányos következményekkel a lakásszomszédok vagy harmadik fél számára,
- az nem befolyásolja a műszaki ütemtervet, a technológiai folyamatokat, illetve nem ellentétes a vonatkozó jogszabályokkal, szerződésekkel, és a jogerős építési engedély követelményeivel;
- az nem érinti az épület központi berendezéseit és hálózatait (pl. fűtési rendszer, elszívás, kaputelefon- rendszer, lefolyórendszer stb.).

A fentieknek megfelelően az épület homlokzatának és közös részeinek, valamint a kertnek a kialakítása teljes mértékben a Beruházó kompetenciája, erre változtatási kérelmet nem tudunk elfogadni. Közös résznek számítanak ebből a szempontból a lakások külső nyílászárói, bejárati ajtók és szerelvényei, erkély/loggia/teraszburkolatok, lépcsőházi és lépcső burkolatok, erkélykorlátok, teraszfalak színei, a lépcsőházban és erkélyeken lévő elektromos és egyéb szerelvények (pl. ajtócsengő), valamint a lámpatestek is.

Anyagválasztás lehetősége:

A Vevő szabadon választhat az adott mintakollekciókból az alábbi anyagok és alternatívák tekintetében: hidegburkolat és laminált padló színválasztéka, belső ajtók színválasztéka, konyhabútor színválaszték és szaniterek típusai.

Külön megrendelések:

A vásárlók a standard kialakítástól mind mennyiségben, mind magasabb minőségben is kérhetnek eltérő kialakítást, egyedi árajánlat és külön térítés ellenében.

A vételár nem tartalmazza:

A csempeburkolat díszítő elemeit (mozaik és dekorlap stb.), fürdőszobai felszerelési tárgyakat (tükörök, szappantartó, stb.), lámpatesteket, karnisokat, egyéb beépített bútorokat.

A Beruházó az egyes beépített anyagok, épületszerkezetek, berendezések tekintetében fenntartja a jogot arra, hogy a műszaki leírásban felsoroltaktól eltérő, de azokkal legalább használati szempontból egyenértékűre, vagy magasabb színvonalúra cserélje.

Budapest, 2022.