

Műszaki tartalom Budapart "L" lakóépület

1. Az épület általános kialakítása

Alapozás:

Monolit vasbeton lemezalap készül, cölöpökkel gyámolítva.

Tetherhordó szerkezet:

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

Födémek:

Monolit vasbeton födémek, melyeken akusztikailag méretezett, ún. úsztatott aljzatbeton készül, a lépéshang-gátlás biztosítására.

Lépcsőszerkezetek:

Előregyártott lépcsőkarok, monolit vasbeton szerkezetű pihenőkkel.

Falszerkezetek:

Pince, lépcsőház:

A pincefalak, a lépcsőházak körítő falai, és a szerkezetileg szükséges merevítő falak monolit vasbetonból készülnek. A liftaknák vasbeton falazattal készülnek.

Homlokzat:

A külső térelhatároló falak monolit vasbeton szerkezetűek. A statikailag szükséges helyeken vasbeton merevítő falak készülnek a belső területeken.

Lakáson belül:

A lakáson belüli válaszfalak szerelt gipszkarton szerkezettel készülnek 2x2 réteg gipszkarton borítással, vizes helyiségeknél impregnált gipszkartonnal, teljes keresztmetszetű kőzetgyapot kitöltéssel, 10 cm összvastagságban.

Lakáselválasztó:

A lakáselválasztó falak (lakás-folyosó, lakás-lakás között) akusztikailag méretezett falazóblokkokból 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 kerámialappal 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, nyitásuk proxy kártyával és kóddal, valamint a lakásokból videós kaputelefonon keresztül történik.



BUDAPART

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, redőnnyel kerülnek kivitelezésre, alapkivitelben motoros mozgatási lehetőséggel, a tok mellett szúnyogháló fogadására is alkalmas vezetősínnel. A 2,5 m-nél magasabb nyílászáróknál csak pliszé szúnyoghálót lehet beépíteni.

Homlokzatok:

Az épületek homlokzata, dryvit rendszerrel ellátott monolit vasbeton szerkezetű fal, 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 almérőkön mért fogyasztás alapján kerül megosztásra.

Hűtés:

Az épületben központi hűtési energia előállítás is történik, mely szintén lakásonként önállóan szabályozható. A fogyasztás elszámolása szintén almérőkön 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 elosztók és a lakások elektromos fogyasztásmérői az elektromos kapcsolóhelyiségben, illetve szintenként mérőóra szekrényekben kerülnek elhelyezésre. A lakásokon belüli elektromos hálózat falban, padló rétegrendben, mennyezetben és álmennyezetben szerelt védőcsövekbe húzott rézerű vezetékekkel, a pincszinten kábeltálcákon, illetve a liftelőterek kivételével falon kívül szerelve készülnek.

Világítás:



BUDAPART

A közösségi területek az előírásoknak megfelelő védettségű, mozgásérzékelőkkel vezérelt lámpatestekkel kerülnek felszerelésre. A bejáratoknál alkonykapcsolóról működtetett térvilágítás készül.

Kaputelefon, beléptetés:

Az épület bejáratainál és egyes közös tereinél, digitális rögzítést is biztosító videókamerás biztonsági rendszer kerül kiépítésre. A kaputelefon rendszer digitális, ajtónyitó funkcióval ellátott kültéri egységekkel lesz kialakítva, a lakásokban alapáron videós rendszerű beltéri egységgel. A garázs szintekről beléptető ajtókon keresztül lehet bejutni a lépcsőházakba. A lobby bejáratok nyitása proxy kártyával és 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 rés kerül kialakításra.

Kukatárolók:

A kukatárolók padozata takarításra alkalmas műgyanta, vagy hidegburkolat. Függőleges szerkezetek mentén mosható falburkolattal ellátva, felette vakolt, glettelt 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.

Kerékpártároló:

Az épület földszintjén található a kerékpártároló helyiség, melynek padlója takarításra alkalmas greslap, vagy műgyanta burkolattal készül

Gépkocsibeálló:

Padozata jellemzően takarításra alkalmas műgyanta bevonatrendszer, lábazattal saját anyagából. A gépkocsibeálló felett 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 gypes, cserjékkel díszített, öntöző rendszerrel ellátott, térkőburkolattal szegett felületeket alakít ki. Az első emeleten kiemelt növényzsigetek, illetve a keleti oldalon egy intenzív zöldfelület került tervezésre, öntözőrendszerrel ellátva. A két torony között az 5. emeleten intenzív zöldtető, a kisebb torony 6. emeletének zárófödéme pedig extenzív zöldtetővel kerül kialakításra.

2. 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 közlekedők és lakások között 20cm-es hanggátló, nagyszilárdságú mészhomoktégla lakáselválasztó fal pl.: Silka vagy azzal egyenértékű termék, illetve a lakások között ugyanezen termék kerül alkalmazásra 25cm-es kivitelben. A liftakna és lakószobai kapcsolatoknál

különös odafigyeléssel, a liftaknától eltartva, a padlóhoz, illetve a födémhez rögzített, hanggátlásra méretezett gipszkarton előtétfal kerül kialakításra 5cm ásványi szálas szigeteléssel.



BUDAPART

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.

Erkély:

Az épületen körbefutó erkélylemezek, Schöck vagy azzal egyenértékű hőhídmegszakítóval ellátott monolitikus vasbeton szerkezetek, 1%-os lejtéssel kialakított, 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 motoros mozgatási lehetőséggel, a tok mellett szúnyogháló fogadására is alkalmas vezetősínnel. A 2,5 m-nél magasabb nyílászáróknál csak pliszé szúnyoghálót lehet beépíteni.

Belmagasság:

A lakások belmagassága a lakószobákban jellemzően ~2,90 méter, kivéve az álmennyezettel kialakított helyiségekben. A mennyezet fűtési rendszer csatlakozásai a lakás egy pontján (a fürdőszobában, esetleg az előszoba és a hozzá csatlakozó gardrób mennyezetén) 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 ~2,60 méter. A gépészeti elemek karbantartására az álmennyezetbe revíziós nyílást készítünk fehér színben.

Lakásbejáratok:

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

Beltéri ajtók:

A belső ajtók kerekített élűek, falcos ajtólappal, 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 szalagparketta, mely az eladó által megadott kollekcióból választható, szükséges helyeken burkolatváltó sínekkel választható színben, 25 m²-ként a terven jelölt pozícióban dilatálva (pl. Haro).

Hidegburkolat:



BUDAPART

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

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 (Schüller), mosogató medence (Blanco), csaptelep (Hansgrohe), kerámia főzőlap, beépített mosogatógép és hűtőszekrény, 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 silgranit mosogatótálca kerül beépítésre, króm csapteleppel az Eladó által felkínált típusok közül.

Az egyes lakásokba az alábbi elemszámú konyhabútorokat építjük be:

Garzon és egy hálószobás lakások 5 alsó elem

Két hálószobás lakások 6 alsó elem

Három hálószobás 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 - Villeroy termékcsalád, falban szerelt tartállyal és kétfokozatú nyomólappal - Grohe termékcsalád.

Mosdókagyló, kézmosó:

Standard kialakításban kínált mosdók és kézmosók a Villeroy termékcsaládba tartoznak, a hozzájuk tartozó magas minőségű Hansgrohe csaptelepekkel.

Kád és zuhanytálca:

A kád, illetve zuhanytálca esetén a Riho Lusso kollekció meghatározott elemei közül történik a választás, szintén Hansgrohe 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 találhatók, opcionálisan elektromos padlófűtés is kérhető.

Hűtés:

A komplett fűtési rendszer födémbe 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 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.



BUDAPART

A konyhán kívül eső strangba kerül összegyűjtésre mellékcsatornás rendszerbe, mely az elszívott levegőt a tetőszík 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:

Csatlakozóaljzatok száma és lámpakiállások:

Minden lakószobában 3 db, nappaliban 4 db, konyhában 6 db (elszívó, hűtő, mosogatógép, + 3db konyhapult fölött), a fürdőszobákban 2 db (mosógép részére +1 db), és a közlekedőkben 1 db 230 V-os csatlakozóaljzat kerül elhelyezésre, helyiségenként 1-1 mennyezeti lámpahellyel. A teraszokon 1db csatlakozóaljzat kerül kialakításra, oldalfali vagy mennyezeti lámpa fényforrással és lámpaburával (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).

Teljesítmény, kiépítés:

A lakások 1*32A elektromos ellátással rendelkeznek.

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 az 5. emeleten, a belső kertre nyíló teraszos lakásoknál minden homlokzati nyílászáróval rendelkező helyiségben, 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-rendszertől 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, riport a státuszról és az időszakos fogyasztásról, aktuális fogyasztás optikai kijelzése.

Lakószobai termosztátok:

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

Árnyékolás:

A motoros redőny az okosotthon rendszerről is működtethető.

3. Változtatás lehetőségének kérése



BUDAPART

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 parketták színválasztéka, belső ajtók színválasztéka, konyhabútor színválaszték.

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 (középdekor, bordür, 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.