

## Műszaki tartalom Budapart "L" lakóépület

### 1. Az épület általános kialakítása

#### **Alapozás:**

Monolit vasbeton lemezalap készül, cölöpökkel gyámolítva.

#### **Teherhordó 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 öszsvastagságban.

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.

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

Emeleti szintek, lakások: A lakásokhoz tartozó ablakok, és az erkélyajtók korszerű műanyag profilrendszerből készülnek, 3 rétegű hőszigetelő üvegezéssel, kiváló légzárással, integrált

részszellőzőkkel. A homlokzati nyílászárók redőnytokkal, redőnnel 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, glettelés 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 lifftel.

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 pinceszinten kábeltálcákon, illetve a liftelőterek kivételével falon kívül szerelve készülnek.

Világítás: 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. Független szerkezetek mentén mosható falburkolattal ellátva, felette vakolt, glettel falfelületen disperziós 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 gyepes, cserjékkel díszített, öntöző rendszerrel ellátott, térkőburkolattal szegett felületeket alakít ki. Az első emeleten kiemelt növényzigetek, 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. A lakások általános kialakítása

**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.

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 erkélylemez, 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.

#### **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 ajtólapokkal, lyukfuratolt betéttel, teli ajtólapos, utólag szerelhető tokos, lakószobáknál ~90/213 cm, fürdők, WC, gardrób, kamra esetén ~75/213 esetleg ~90/213 névleges méretűek, fém kilincsel.

#### **Burkolatok:**

A vizes helyiségek ajtó szemöldök feletti magasságig egész lappal befejezve, I. osztályú minőségben lesznek burkolva. (Pontos burkolat magasság a 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 konyhák melegburkolattal készülnek. A teraszok esetében az egységes külső megjelenés érdekében a tervező által meghatározott burkolat kerül elhelyezésre.

#### **Melegburkolat:**

I. osztályú szalagparketta, szükséges helyeken burkolatváltó sínekkel választható színben, 25 m<sup>2</sup>-ként a terven jelölt pozícióban dilatálva (pl. Haro).

#### **Hidegburkolat:**

I. osztályú mázas vagy gres kerámia lapburkolat (pl. Marazzi, 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 (*Schüller*), mosogató medence (*Blanco*), csaptelep (*Hansgrohe*), főzőlap, beépített mosogatógép és hűtőszekrény, elektromos sütő és páraelszívó (*NEFF*) beépítésével szerelve kerülnek átadásra. A dekorfóliás front, a munkalap és a fogantyú típusa már nem választható. Alsó és felső szekrény között kerámia burkolat kerül beépítésre. A konyhabútorba egy medencés silgranit mosogatótálca kerül beépítésre, króm csapteleppel.

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* kollekciónak elemei kerülnek beépítésre *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 találhatóak.

#### **Hűtés:**

A komplett fűtési rendszer födémben 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. A konyhán kívül eső strangba kerül összegyűjtésre mellékcatornás rendszerbe, mely az elszívott levegőt a tetősík 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 lámpakiállítások: 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 vezetékvezetés 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-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 az okosotthon rendszerről is működtethető



BUDAPART

### 3. Változtatás lehetőségének kérése

A lakással kapcsolatban a módosítási és anyagválasztási határidők lejártak, azokat beruházó fővállalkozótól megrendelte, így vevőnek változtatási lehetősége már nincs. A kiválasztott anyagokról az értékesítő kollégák tudnak tájékoztatást adni.

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.

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.*