

Műszaki leírás

 REZIDEO

my
LELLE
RESIDENCE



MYLELLE RESIDENCE VEVŐTÁJÉKOZTATÓ

1. Általános adatok

- Tárgy: 74 lakásból álló, tárolókat és felszíni parkolókat is magában foglaló társasház.
- Helyszín: Balatonlelle, Honvéd utca 13.
- Helyrajzi szám: 3232/1.
- Beruházó: MyLelle Projekt Kft.

2. A projekt elhelyezkedése

- A MyLelle Projekt Balatonlellén, a Honvéd utca 13. szám alatt, a Balaton partjától kb. 150 m-re helyezkedik el.
- A széles telek nagy területének köszönhetően világos, utcai, valamint tágas belső udvarra néző lakások kialakítását teszi lehetővé.
- A lakóépület a terület kiemelkedő elhelyezkedéséhez illeszkedve, stílusos építészeti megjelenésével, impozánsan illeszkedik a zöldövezethez, illetve a Balaton parti lakókörnyezethez.

3. Funkcionális leírás

3.1. Az épület funkciói

- Az épület funkciója megegyezik a környéken általános lakó- és nyaralófunkcióval, kiegészülve a hozzá kapcsolódó parkolókkal.
- A lakások mindegyikéhez terasz, illetve a földszinti lakások esetében kertkapcsolat is tartozik.
- Az épület mellett és mögött elhelyezett felszíni parkolók biztosítják a parkolási lehetőséget.

3.2. Kiegészítő funkciók

- Épületen belüli tárolók.
- Épületen kívüli kerékpártárolók.
- Elektromos autó töltő, 22 db.

4. Szerkezeti ismertetés

4.1. Alapozás

- Az alapozás módja monolit vasbeton lemezalap.

4.2. Falazatok

- Felmenő falazat: 30 cm Porothersm Klíma kerámia falazóelemből, 10 cm vastag grafitos EPS-20 hőszigeteléssel, vagy ezzel egyenértékű falazattal, helyenként monolit vasbeton pillérekkel kiegészítve.
- Aknafalak, liftakna: 20 cm monolit vasbeton fal.
- Aknafal a lakásoknál: mészhomoktégla falazat, egyik oldalon Knauf masszív építőlemez, 2x25 mm rétegben.



- Lakáselválasztó falak: akusztikailag és tűzvédelmileg méretezett, 25 cm hanggátló mészhomoktégla falazatok.
- Belső válaszfalak: a lakások belső válaszfalai 10 cm vastag Ytong falazóelemből készülnek.
- Födémek, lépcsők: az épület 22 cm monolit vasbeton födémekkel készül. Az épület lépcsői akusztikailag elválasztott, monolit vasbeton lemezlépcsők, csúszásmentes greslap burkolattal és egyoldali acél korláttal.

4.3. Homlokzaton használt anyagok

- A külső homlokzati falak 10 cm vastag grafitos EPS-20 hőszigeteléssel készülnek, helyenként kőzetgyapot sávokkal kialakítva a tűzterjedés megakadályozása érdekében.
- 1,5 mm dörzsölt nemesvakolat.
- Műanyag, hőhidmentes nyílászárók, 3 rétegű hőszigetelő üvegezéssel.
- Egyedi pálcás acél korlátok.
- Kompozit teraszelválasztó elemek.

4.4. Korlátok

- A kültéri korlátok pálcás acél korlátok horganyzott felületkezeléssel.
- A beltéri korlátok festett kivitelben készülnek, az adott padlósík felett min.1,00 m magasságban, egységes megjelenéssel.

4.5. Homlokzati nyílászárók (ablakok, erkélyajtók)

- Hőhidmentes műanyag szerkezetek készülnek, háromrétegű hőszigetelő üvegezéssel. Lakásonként egy ablak a belső elszívások automatikus légutánpótlását biztosító kiegészítővel (pl.: részszellőző) szerelve készül.
- A homlokzati nyílászárók min. 5 kamrás, műanyag tok és szárnyszerkezettel készülnek, 3 rétegű üvegezésnek megfelelő profilozással, Roto vagy azzal egyenértékű vasalattal, U_{wmin} (összesített) = 1,1 W/m²K.
- A homlokzati nyílászárók rejtett, vakolható redőnytök szerkezettel, az elektromos redőnypalást működtetéséhez szükséges kiállítás kiépítésével készülnek.
- Elektromos redőnyök távirányítós vezérlésűek lehetnek.

4.6. Lakásbejáratok

- A lakásbejáratok tűzvédelmi és MABISZ minősített biztonsági acél ajtók, amelyek több ponton záródó zárszerkezettel, kitekintő nyílással, akadálymentes alacsony vagy automata küszöbkel kerülnek beépítésre, 39 dB léghanggátlással, egyféle színben, egységes kialakítással. Az ajtók felár ellenében motoros zárszerkezettel is rendelhetők.

4.7. Belső ajtók

- A belső ajtók papírrács betétes, teli kivitelben, küszöb nélkül, CPL felületű ajtólappal, utólag beépíthető tokkal és BB zárral kerülnek beépítésre, alumínium kilinccsel ellátva.

4.8. Hidegburkolatok

- A burkolatok és a fugaszínek kiválasztása a beruházónál elérhető bemutatókészletből biztosított.
- Oldalfal csempeburkolatok: a fürdőszobákban 2,10 m (+-10cm az ajtótokok felső síkjától függően), (+-10 cm) magasságig. Magasabb oldalfali burkolás opcionálisan, felár ellenében



választható. A burkolás kialakításában a burkolólapok méretétől és a kivitelezési méretek pontosságától függően 3%-os eltérés keletkezhet, amely megengedett eltérésnek minősül, így nem képez elszámolási alapot.

- A konyhában alap műszaki tartalom esetén nem készül fali csempeburkolat.
- A lakások vizes helyiségei és a konyhai használatú területek padlóburkolatai I. osztályú minőségű, az adott helyiség kopásállósági és csúszásmentességi igényeit kielégítő lapburkolatból készülnek, a burkolatszínéhez illő fugával, hálósan fektetve, díszcsík és minta nélkül, pozitív sarokban eloxált alumínium élvédővel. Egyéb burkolási módok, díszítések csak a burkolati termékkatalógusban megjelölt termékek esetében lehetségesek, felár ellenében.
- Falburkolattal nem rendelkező hidegburkolatú helyiségekben a padlóburkolat vágott lapjaiból kialakított lábazat készül.
- A burkolatváltások utólag leragasztott, eloxált alumínium felületű, T alakú burkolatváltóval készülnek.
- A közlekedők és a lépcsőház padlóburkolata magas kopásállóságú greslap, a vonatkozó előírások által megkívánt csúszásmentességgel. A kültéri burkolatok (erkélyek, teraszok) fagyálló flexibilis ragasztóval és fugával készülő fagyálló, csúszásmentes greslapok, egységes megjelenéssel. A burkolatok fölé saját anyagából vágott lábazati burkolat készül.
- A földszinti teraszok térkő burkolattal készülnek.
- A tárolók padló műgyanta burkolatot kapnak.

4.9. Melegpadló burkolatok

- A lakásokban min. 7 mm vastag laminált padlóburkolat készül, 3 mm alátét hablémezzel.
- A padlóburkolathoz szegélyléc tartozik, kiegészítő sarokelemek nélkül.
- Minimum követelmények:
 - HDF hordozóréteg minimum 900 kg/m³ sűrűséggel
 - 32-es alkalmazhatósági osztály
 - minimum IC2-es ütésállósági osztály
 - minimum AC3-as kopásállósági osztály

4.10. Felületképzés (festés)

- A lakásokban glettelés, majd csiszolást követően, 2 réteg fehér színű diszperziós falfestés készül. Színes, mosható festés vagy tapéta felár ellenében sem kérhető.

4.11. Felvonó, lift

- Az épületekben a lépcsőházzal szemben egy-egy darab akadálymentes, 8 személyes lift kerül kialakításra.
- Minden lift minden érintett szinten megáll. A liftek nem tűzesetiek, és 1 db alapállomással készülnek.

5. Épületgépészeti kialakítás

5.1. Vízellátás

- Az ingatlan 1 db DN50-es (D63) vízcsatlakozással rendelkezik, a Honvéd utca felől.
- Az ingatlan fő vízmérője a Honvéd utca felőli vízbeállásnál, egy vízmérő aknában kerül elhelyezésre.



- Az aknába két vízmérő kerül:
 - NÁ20-as mérő a locsolóvíz részére,
 - NÁ50-es a kommunális vízellátásra.
- Az „A”, illetve a „B” épületek 1-1 db vízbeállással rendelkeznek, 1db központi aknában elhelyezett visszamosható szűrővel.
- Minden lakás önálló hidegvízmérő órát kap, elzáró-szakaszoló szerelvénnel.
- A melegvíz ellátást az egyszobás és másfél szobás lakásokban egy-egy 80 literes, az egy szoba és két félszobás lakásokban pedig 100 literes, WiFi-s villanybojler biztosítja, amely a WC/fürdő álmennyezeti terében kerül elhelyezésre.
- A közösségi kert vízellátására 2 db kerti csapot tervezünk. A kerti csapok részére a vízmérő aknától önálló vezetéket építünk ki. A vezetékek az aknába leüríthetők.
- Külső oltóvíz hatósági előírások szerint.
- Belső oltóvíz igény a hatósági előírások szerint nincs.
- A nagy teraszokon vízkiállítás készül a jakuzzi, a zuhany és az öntözés részére, fagymentesítő csappal.
- A saját használatú kertekhez, tetőkertekhez fagymentes kerti csapot biztosítunk.
- A közösségi kertek ápolására központi öntöző rendszer kerül kiépítésre.

Az öntözés módjai a következők:

- Esőztető jelleggel locsoljuk a földszinti gyepes területeket, és a szédum kiültetésű tető kerteket. 5 m alatt spray fejeket, 6,5 m-ig rotary fúvókás spray fejeket használunk.
- Ahol az 5 m feletti szabad tér lehetővé teszi, rotoros fejeket (3504 tip.) alkalmazunk.
- A cserjesávok és a teraszok virágvályúit csepegtető öntözéssel készítjük (XFD Dripline16/33).
- A magánkertek gyepfelületeit felszín alá telepíthető csepegtető csövekkel, altalaj-öntözéssel látjuk el.

5.2. Saniter berendezések

- A fürdő és WC helyiségekbe hagyományos kivitelű berendezési tárgyak, mosdók, WC-k, zuhanyzók és fürdőkádak kerülnek.
- Minden saniter berendezés a kereskedelemben kapható minőségű. A fajansz termékek (mosdók, kézmosók, WC csészek) I. oszt. porcelán termékcsalád elemei, fehér színben.
- Csapterep: korszerű, egykaros, krómozott kivitelűek.
- WC: falsík mögötti szerelőkeretes, rejtett öblítőtartályos, hátsó kifolyású, mélyöblítésű csészés, fehér műanyag lecsapódás gátló ülőkével és nyomólappal.
- Fürdőkád: 170/70 cm fehér, akrilkád, falazott-burkolt kivitelben, egykaros, keverőszelepes fali kádcsaptereppel, zuhany csatlakozóval, kézi zuhannyal, szifonnal.
- Opcionálisan, felár ellenében épített zuhany kérhető,
- Mosógép: mosógépszifon falba süllyesztve, lefolyó tömlő csatlakozóval, készülékcsatlakozó hidegvíz szeleppel, nemesacél fedéllel.
- Konyha: víz-csatorna csatlakozás mosogató medence alatt, 1 db hidegvíz kiállítás, kombi sarokszeleppel, 1 db melegvíz kiállítás sarokszeleppel, 1 db DN50 szennyvíz csatlakozás, dugózva. A mosogatógép szennyvize a mosogató szifonra köthető, amely a konyhabútor része. A konyhabútor nem része a műszaki tartalomnak, a lakásértékesítési ár konyhabútort nem tartalmaz.

5.3. Gázellátás

- Az ingatlanon gázellátás nem kerül kiépítésre.

5.4. Fűtés-hűtés

- Lakások fűtése-hűtése:
 - Hőtermelő: a fűtési és hűtési energiát alacsony hőmérsékletű, vizes rendszerű hőszivattyús rendszer biztosítja, központosan.
 - Afűtési és hűtési rendszer önálló gerincvezeték hálózattal készül, a központi leolvasásba bekötött, a fűtés-hűtés mérésre alkalmas lakásonkénti hőmennyiség mérővel.
- **Hőleadók:**
 - Minden helyiség alap fűtését padlófűtés biztosítja, lakóhelyiségenkénti szabályozással.
 - A nappaliban és a szobákban továbbá magas oldalfali hűtő-fűtő fan-coil tervezett, elsősorban hűtésre, másodsorban szükség szerinti fűtési rásegítésre.
 - A fürdőszobákba opcionálisan, felár ellenében elektromos fűtőpatronnal ellátott törölközőszárító fűtőtest kérhető. Az alapkiépítéshez szükséges villamos dugalj biztosított.
- Közöségi folyosók, és egyéb közös területek elektromos fűtőpaneles fűtést kapnak.

5.5. Szellőző rendszerek

- Épület szellőzése alapvetően gravitációs szellőztetésű.
- Lakások általános, folyamatos üzemű szellőzése:
 - A lakások légpótlását előre tervezett helyeken ablakkeretbe épített résszellőzőkön keresztül biztosítjuk.
 - A belső terű WC-k, fürdőszobák szellőztetésére a világítási hálózatról működtetett és utánfutással kombinált helyi elszívás készül.
 - A lakások konyhájának szakaszos üzemű szellőzése aknába kötött, tető fölé vezetett kidobással kialakított szagelszíváson keresztül történik.
 - A konyhai szagelszívó berendezés nem része az alapfelszereltségnek (konyhabútor függő).

6. Épületvillamosság

6.1. Erősáramú rendszer

- A telekhatáron 1db, az elektromos szolgáltató tulajdonába kerülő transzformátor részére biztosított hely kerül kialakításra.
- A közösségi terek fogyasztói részére külön mérő kerül felszerelésre.
- A Hűtés-fűtés rendszerek részére kedvező árszabású, ún. „H” tarifás elszámolási mérőt biztosítunk.
- Az épület energiaellátásában napelemek is részt vesznek, csökkentve ezzel a közüzemi fogyasztók energiaköltségét.

6.1.2. Elektromos szerelések a lakásokban

- A lakásonkénti fogyasztásmérő készülékek csoportosítottan, a lakószinteken kialakított falfülkés mérőhelyeken lesznek elhelyezve.
- Minden lakás önálló fogyasztásmérővel rendelkezik.

- A lakásokban 1x32A elektromos teljesítmény biztosított, kivéve a jakuzzival rendelkező lakásokat, amelyek esetében 3x20A elektromos teljesítmény biztosított. További elektromos hálózati bővítést a Vevő birtokbaadást követően saját költségén, önálló ügyintézés keretében, az elektromos szolgáltatónál kezdeményezhet.
- A lakásokban a bejárati ajtó felett kerül elhelyezésre a lakáelosztó tábla, mellette pedig a gyengeáramú fogadószekrény az internet/telefon és a kábel TV vezetékek fogadására.
- Az elektromos szerelvények referencia szintje: Legrand vagy Schneider minőség, törtfehér színben.
- Az elektromos szerelvények az egyes lakásokban az alábbi mennyiségben kerülnek kiépítésre:
 - Szoba 1. típus: 8 db konnektor; 1 db egyfázisú mennyezeti lámpakiállítás 1 db kapcsolóval.
 - Szoba 2. típus: 6 db konnektor; 1 db egyfázisú mennyezeti lámpakiállítás 1 db kapcsolóval.
 - Nappali-étkező-konyha: 12 db konnektor; Az étkezőben és a nappaliban 2 db mennyezeti lámpakiállást biztosítunk 1 db csillár kapcsolóval. Az előtér egyik típusában 1 db mennyezeti kiállítás, a másik típusában 2 db mennyezeti kiállítás készül, több kapcsolási lehetőséggel. A tűzhely és a sütő részére külön áramkör kerül kiépítésre. A páraelszívó részére dugaljkiállítás biztosított.
 - Fürdőszoba: 1 db dugalj a mosdókagyló felett, 1 db mosógép dugalj, 1 db szárítógép dugalj, 1 db radiátor dugalj, 1 db mennyezeti lámpakiállítás, 1 db oldalfali lámpakiállítás 1 db kapcsolással, valamint 1 db elszívó csatlakozási lehetőség.
 - WC: 1 db mennyezeti lámpakiállítás 1 db kapcsolóval.
 - Erkély, loggia, terasz: 1 db oldalfali lámpahely kiállítás, 1 db belső kapcsoló, valamint 1 db konnektor.
 - Erkély, loggia, terasz nagy teraszos lakások esetén: 3 db oldalfali lámpahely kiállítás, 2 db belső kapcsoló, amelyek közül az egyik 1, a másik 2 lámpát kapcsol, valamint 2 db konnektor.
 - A lámpatestek nem részei az alapszereltségnek, azok beszerzése és felszerelése a lakástulajdonos feladata.
 - Szag- és páraelszívó berendezés részére elektromos csatlakozási pont kerül kialakításra a tűzhelyek felett.
 - A sütés-főzés (a lakástulajdonos által beszerzendő és bekötendő) villanytűzhellyel történhet. A beépíthető berendezés maximális teljesítménye 3 fázisú lakások esetében 7 KW, 1 fázisú lakások esetében 4 kW lehet.
 - A konyhapultok munkalapjába építhető villanytűzhely beépítésének elektromos csatlakozási pontja biztosított, de a konyhapult, tűzhely, sütő és a konyhabútor nem része a műszaki tartalomnak.

6.1.3. Közös területek villanyszerelése

- A világítás kapcsolása a közlekedőkben mozgásérzékelőkkel történik.

6.2. Gyengeáramú berendezése

6.2.1. IT hálózati rendszer (telefon/internet/tv)

- A ház és a lakások távközlési hálózatát a beruházó által kiválasztott távközlési cég fogja kiépíteni. A közös területen futó vezetékhálózat a szolgáltató tulajdonába kerül, amelyen a szolgáltató által nyújtott szolgáltatások vehetők igénybe. A csatlakozási pont a lakáson belüli gyengeáramú fogadószekrényben, a bejárati ajtónál található.
- Az épület teljes IT gerincrendszerét (felszállók és a lakásokba a beállítások, eszközök (pl.



router stb.) a szolgáltató fogja kivitelezni.

- UTP hálózat (internet) szobánként 1 db, nappaliban pedig 1 db UTP CAT6 csatlakozó aljzat kerül kiépítésre.
- TV antenna hálózat: nappaliban 1 db TV csatlakozó aljzat kerül kiépítésre.

6.2.2. Kaputelefon

- Minden személybejárathoz egy videokaputelefon rendszer kerül telepítésre, amelyen keresztül a lépcsőházból elérhető lakásokat lehet hívni, illetve amely biztosítja a személybejárati kapu távnyitását.
- Külső gépjárműkapu működtetése mobiltelefonról, a megadott szám felhívásával történik. A rendszer kizárólag az előzetesen megadott számokról indított hívások esetén működik.

6.2.3. Riasztó

- A lakásokban a riasztórendszer kiépítése felár ellenében kérhető, az alapár pedig tartalmazza a szükséges védőcsövezést.

6.2.4. Okosotthon

- Az alapkiépítés része:
 - Okosotthon vezérlő központi egység,
 - Világítási körök vezérlése (4 lámpa / lakás),
 - Mélyített szerelődobozok a falakban, amelyek alkalmasak a vezérlő eszközök fogadására,
 - „Nulla” kábel kihúzása a világítás kapcsolókhoz is,
 - Padlófűtés és oldalfali fan-coilok vezérlése, szabályzása,
 - Kezelés applikációról, illetve vezetékes termosztátról
- Az okosotthon rendszer elemei a későbbiekben bővíthetők.

7. Módosítási lehetőségek

- Az építető fenntartja a jogát a műszaki okok miatt szükségessé váló műszaki tartalom módosításra.

8. Méreteltérés

- Az eladó tájékoztatja a Vevőt, hogy a szerződés mellékletét képező lakás alaprajzokon található helyiségméretek, illetve az alaprajzon megadott összesített hasznos alapterület a vakolatlan, burkolatlan, nyers téglafalak, illetve betonpillérek figyelembevételével lettek számítva. A vakolat és burkolat ezeket a méreteket és alapterületeket csökkenti.
- A Vevő a jelen műszaki leírást az Eladótól átvette, annak tartalmát megismerte, és azt a műszaki leírásban megjelölt ingatlan tárgyában a felek között létrejött Adásvételi (Elő) szerződés rendelkezéseivel összhangban elfogadja. A Felek a jelen műszaki leírást az Adásvételi (Elő) szerződéssel egyidejűleg, annak elolvasása és értelmezése után, mint akaratukkal mindenben megegyezőt, jóváhagyólag aláírják.
- A vevői kérésre történő műszaki tartalom csökkentése az értékesítési árat nem befolyásolja. A kért módosítások kivitelezésére csak abban az esetben van lehetőség, ha a műszaki tartalom csökkenése a használatbavételi engedély megszerzésére nincs kihatással.



9. Egyéb

- A mindenkori Tulajdonos tudomásul veszi a vasútvonal közelségét, és ebből eredően semmiféle kárigénnyel vagy követeléssel a MÁV Zrt. felé nem lép fel, továbbá köteles túrni a vasútüzemből és vasútfejlesztésből eredő környezeti hatásokat (zaj, rezgés, por stb.) is.


REZIDEO

my
LELLE
RESIDENCE