

Műszaki leírás

 **REZIDEO**

NOVUS
L I G E T

NOVUS LIGET LAKÓPARK – 12 LAKÁSOS LAKÓÉPÜLET MŰSZAKI TARTALOM – Lapostető

1. Általános adatok

- Tárgy: 12 lakásból, tárolókból, továbbá 6 db földszinti fedett és 6 db szabadtéri gépkocsi-beállót is magában foglaló lakóház.
- Helyszín: Budapest, XV. kerület, Barack utca
- Helyrajzi szám: 98089/45 98089/44 98089/43 98089/46 98089/47 98089/48 98089/49 98089/50 98089/51 98089/52 98089/53 98089/54
- Beruházó: Wiluna Ingatlanfejlesztő Alap

2. A projekt elhelyezkedése

- A NOVUS Liget elnevezésű tervezett lakóterület Budapest, XV. kerületében, a Szilas-pataktól északkeletre, a Külső-Fóti út, a Régi-Fóti út földútja és a Mogyoródi út által határolt területen, az ún. Palota Újfalú területének északkeleti részén helyezkedik el.
- A tervezett ingatlan Palota Újfalú területén belül, a Mogyoródi úttól északra eső, ún. NOVUS Liget fejlesztési területen található.

3. Funkcionális leírás

3.1. Az épület funkciói

- A 12 lakásos fszt + 2 emelet kialakítással, lapostetős kivitelben épül meg. A Kerületi Építési Szabályzat miatt az épület földszintjén egy átriumos parkolóterület alakult ki. Fontos és praktikus szempont volt, hogy innen is könnyen megközelíthető legyen az épület lépcsőháza, valamint a lakások. A lépcsőházi mag így központi helyen helyezkedik el, innen akár az utcát, akár a közös hátsó kertet könnyen megközelíthetjük. Kerékpártárolók szintén kialakításra kerülnek.
- A földszinten 2 lakás található, amelyek közvetlen kertkapcsolattal és két terrasszal rendelkeznek. Az 1. és 2. emeleten 5-5 lakás kap helyet, mindegyik saját erkéllyel.
- A lakások elrendezése során a közösségi és a pihenő, hálófunkció szétválasztásra kerültek. A lakásmix kialakításakor a fiatal párok, és a nagyobb családok igényeit egyaránt figyelembe vettük.

4. Szerkezeti ismertetés

4.1. Alapozás

- Az épület egésze alatt a főfalakhoz illeszkedő vasbeton sávalap készül, vasalt alaplemezzel.

4.2. Falazatok

- Felmenő falazat földszinttől: teherhordó pillérek és falak. A lakóépület teherhordó falas rendszerű, 30 cm vastag PoroTherm 30 N+F (vagy azzal egyenértékű) kerámia kézi falazóblokkból készül.
- Aknafal lakásoknál: általános helyen SILKA-HML 100 NF (vagy azzal egyenértékű) 10 cm

vastag aknafalazó elemből, az előtétfalak Ytong Pef (vagy azzal egyenértékű) falazóelemből, a WC-ben normál, kétrétegű gipszkarton szerkezettel készülnek.

- Lakáselválasztó falak: a 30 cm vastag lakáselválasztó falazat Porotherm 30 AKU Z (vagy azzal egyenértékű) lakáselválasztó téglából készül.
- Belső válaszfalak: a válaszfalak építése Porotherm 10 N+F téglá falazóblokkból (vagy azzal egyenértékű) történik 10 cm vastagságban.
- Födémek, lépcsők: monolit vasbeton födém készül. Az épület lépcsői akusztikailag elválasztott, kétkarú monolit vasbeton lemezlépcsők, csúszásmentes gresslap burkolattal, egyoldali acélkorláttal.

4.3. Homlokzaton használt anyagok

- A külső homlokzati falak 15 cm vastag EPS és kőzetgyapot hőszigeteléssel készülnek.
- Az épület lépcsőházi homlokzatán 30 cm vastag EPS szigetelés, a vasbeton szerkezetek (pillér), valamint a kifutó lakáselválasztó falak előtt 15 cm vastag EPS Grafit szigetelés, nyílászárók fölött 15 cm vastag kőzetgyapot szigetelés készül.
- A tároló földszinti homlokzati falára 10 cm vastag EPS Grafit hőszigetelés készül, a lamellák elhelyezhetősége érdekében.
- A parkoló feletti födém alsó síkjára 20 cm vastag kőzetgyapot hőszigetelés kerül.
- Homlokzati vékonyvakolat törtfehér, illetve világosszürke színben készül, az erkélylemezek és erkélyajtók mellett az épületeket megkülönböztető színekkel kiegészítve.
- A lábazatra 14 cm vastag zártcellás XPS hőszigetelő rendszer kerül, fagyálló lábazati vakolattal RAL 7016 színben.
- Hőhídmentes műanyag nyílászárók (kívülről antracit-belülről fehér színben), 3 rétegű hőszigetelő üvegezéssel.
- Az emeleti erkélyeken és teraszokon savmart hatású üvegkorlátok kerülnek kialakításra.

4.4. Korlátok

- Az épületen belüli korlátok acélszerkezetű, pálcás kivitelben, egységes megjelenéssel, az adott padlósík felett legalább 0,95 m magasságban készülnek.

4.5. Homlokzati nyílászárók (ablakok, erkélyajtók)

- Hőhídmentes műanyag szerkezetek készülnek háromrétegű hőszigetelő üvegezéssel. Lakásonként egy ablak a belső elszívások automatikus légutánpótlását biztosító kiegészítővel (pl.: részszelektív) szerelve készül kívülről antracit-belülről fehér színben.
- A homlokzati nyílászárók min. 5 kamrás, műanyag tok- és szárny szerkezettel készülnek, 3 rétegű üvegezésnek megfelelő profilozással, Roto vagy azzal egyenértékű vasalattal, U_{wmin} (összesített) = 1,0 W/m².
- A homlokzati nyílászárók fölé épített, rejtett, vakolható redőnytök szerkezettel készülnek, az elektromos redőnypalást működtetéséhez szükséges kiállás kiépítésével készülnek.

4.6. Lakásbejáratok

- A lakásbejáratok biztonsági ajtók. A bejáratoknál a vasalat nagyobb igénybevételre kialakított (pl.: 3 db pánt/ ajtószárny). A bejáratok megerősített kivitelűek, padlópántos csukó szerkezettel, magas biztonsági szintű biztonsági zárral készülnek. A szerkezetek a MABISZ által elfogadott műszaki előírásoknak megfelelnek, min. 41 dB hanggátlással.

4.7. Belső ajtók

- A belső ajtók utólag szerelhető tokkal, CPL vagy HPL fóliás felülettel, lyukfuratolt faforgács betétes, laminált ajtólapokkal készülnek a kereskedelmi forgalomban kapható DIN szabvány szerinti méretekben. A vasalatok rozsdamentes acél anyagúak. A tok és falcsatlakozás tömítésére önhabosodó termék szolgál. A vizes helyiségekben WC zárral kerülnek beépítésre, alumínium kilincsekkel ellátva.

4.8. Bejárat kapu

- Motoros kétszárnyú nyíló kapu GSM rendszerű kivitelben, telefonos hívásra történő nyitással.

4.9. Hidegburkolatok

- A burkolatok és fugaszínek kiválasztása a beruházónál elérhető bemutatókészletből biztosított.
- Oldalfal csempeburkolatok: a fürdőszobákban 2,3 m, a WC-ben 2,3 m magasságig (mennyezetig) burkolva. A lakások vizes helyiségei és a konyhai használatú területek, illetve az előterek padlóburkolatai I. osztályú minőségű az adott helyiség kopásállósági és csúszásmentességi igényeit kielégítő lapburkolatból készülnek, a burkolat színéhez illő fugával, hálósan fektetve, díszcsík és minta nélkül, pozitív sarokban eloxált alumínium élvédővel. 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.
- Falburkolattal nem rendelkező hidegburkolatú helyiségekben (előtér, konyha, tároló) a padlóburkolat vágott lapjaiból kialakított lábazat készül.
- A burkolatváltások utólag leragasztott, eloxált alumínium felületű, T alakú burkolatváltóval készülnek.

4.10. Melegpadló burkolatok

- A lakásokban min. 32-es kopásállóságú laminált padlóburkolat készül, 3 mm alátétfóliával, hablémezzel, saját szegéllyel.
- A padlóburkolathoz szegélyléc tartozik, kiegészítő sarokelemek nélkül.
- Felár ellenében választható LVT burkolat, vinyl lapokból 0,7 mm koptatóréteggel, 34/42 kopásállóság, 2,5 mm vastagság, lábazattal.

4.11. Felületképzés (festés)

- A lakásokban glettelés, majd csiszolást követően, 2 réteg fehér színű diszperziós falfestés készül. Tapéta és színes falfestés felár ellenében sem kérhető.

4.12. Lapostető

- A zárófödém 23 cm monolit vasbeton födém, felette a lapostetőnek megfelelő szerkezeti rétegrenddel, minimum 28 cm vastag lépésálló, + lejtést adó EPS hőszigeteléssel és 1 réteg lágy PVC vízszigeteléssel ellátva.

4.13. Parkoló

- Az épülethez 6 db fedett és 6 db szabadtéri, térkővel burkolt parkoló tartozik, amelyek lakásonkénti megvásárlása kötelező.

4.14. Tárolók

- Az épülethez 5 db tároló tartozik, fém ajtóval, glettelt és festett felületképzéssel, hidegburkolattal, valamint 1 db lámpakiállással, elektromos dugalj nélkül. Ezek a lakástól elkülönülten, felár ellenében vásárolhatók.

4.15. Külső terület

- A külső területeken térkővel burkolt járda, 6 db facsemete ültetése és füvesített zöldterület kerül kialakításra. A locsoláshoz 3 db föld alatti kerticsap kerül kiépítésre, a felületek öntözése külön locsolómérőn keresztül történik. A csapadékvíz a területen szikkasztómezők segítségével kerül elszikkasztásra.
- A kerítés zsalukő kialakítású, vakolattal és színvakolattal ellátva, az oszlopok között pálcás kerítéselemmel.

5. Épületgépészeti kialakítás

5.1. Vízellátás

- Az utcai közcsatornába, és vízhálózatba az ingatlan határán csatlakozunk, a tervezett vízóraakna és közműbeállások felhasználásával. A vízvezeték-főmérő és locsoló mellékmérőóra az aknában kerül elhelyezésre.
- Az épületbe a földszinten a gépészeti helyiségben csatlakozik be a vízvezeték vízszűrővel.
- A lakásonkénti vízfogyasztás mérését mellékvízmérőkkel biztosítjuk. Az almérők elé szakaszolószelvények kerülnek, így biztosítva egy-egy önálló egység teljes leválasztásának lehetőségét.
- A cirkulációs vezeték a központi gerincvezeték mellett kerül kiépítésre.
- A lakásokon belül általános hideg-melegvízes hálózat épül a fogyasztók részére. Az épület használati melegvíz ellátását indirekt tárolós hőszivattyús rendszerrel biztosítjuk.
- A földszinti lakásoknál kerti csap készül, így biztosítva a locsolás lehetőségét.

5.2. Saniter berendezések

- A mosdó helyiségekbe hagyományos kivitelezésű berendezési tárgyak, így mosdók, WC-k és fürdőkádak kerülnek.
- Minden saniter berendezés kereskedelmi forgalomban kapható minőségű. A fajansz termékek (mosdók, kézmosók, WC csészék) I. oszt. porcelán termékcsalád elemek, fehér színben.
- Csapterlep: korszerű, egykaros, krómozott kivitelűek.
- WC: falsík mögötti szerelőkeretes, rejtett öblítőtartályos, hátsó kifolyású, mélyöblítésű csészés, fehér műanyag ülőkével és nyomólappal.
- Fürdőkád: 170×70 cm fehér, akrilkád, falazott, burkolt kivitelben, egykaros, keverőszelepes fali kádcsapterleppel, zuhanycsatlakozóval, falon kívüli zuhanyszettel, szifonnal.
- Zuhany: épített zuhany, zuhanyfolyókával, egykaros keverőszelepes fali zuhanycsapterleppel, falon kívüli zuhanyszettel.
- A kád és a zuhany csapterlepeihez tartozó zuhanyszett felszerelése a lakó feladata.

- A zuhanykabin és a kádparaván nem része a műszaki tartalomnak.
- Konyha: víz-csatorna csatlakozás a mosogatómedence alatt 1 db hidegvíz kiállás, kombi sarokszeleppel, 1 db melegvíz kiállás sarokszeleppel, 1 db DN50 szennyvíz csatlakozás, ledugózva. A mosogatógép szennyvize a mosogató szifonra köthető. A konyhabútor nem része a műszaki tartalomnak, a lakás értékesítési ára konyhabútort nem tartalmaz.

5.3. Melegvízellátás

- A használati melegvíz (HMV) központilag biztosított.
- Az épület HMV hőigényét emelt hőmérsékletű, osztott kivitelű hőszivattyús rendszer látja el, indirekt HMV tárolókkal.
- Minden lakáshoz a melegvíz és hidegvíz költségmegosztása érdekében, almérők kerülnek kiépítésre.

5.4. Fűtési és hűtési rendszer (hőszivattyús, felületi)

- Az épületben vasbeton szerkezetbe integrált mennyezetfűtési és hűtési rendszer kerül kiépítésre, kivéve a közlekedőkben és vizesblokkokban, ahol a megfelelő komfortérzetet padlófűtés biztosítja.
- A fürdőszobákban elektromos törölközőszárítós radiátorok kerülnek elhelyezésre.
- A nappali helyiségekben lehetőséget biztosítunk utólagos páramentesítő készülékek telepítésére, amelyekhez rácsatlakozási lehetőség kiépítésre kerül. A páramentesítő készülék felár ellenében megvásárolható.
- Az épület fűtési és hűtési energiáját alacsony hőmérsékletű osztott kivitelű hőszivattyús rendszer látja el.
- A fűtési és hűtési rendszer hőmennyiség mérését lakásonkénti mérőkkel látjuk el.

5.5. Gázellátás

- Az ingatlanon belül gázellátás egyáltalán nem kerül kiépítésre!

5.6. Lakások szellőzése

- A lakások légpótlását az előre tervezett helyeken, az ablakkeretbe épített levegőbevezető elemek biztosítják, szobánként 1 db.
- A belső terű WC-k, fürdőszobák szellőztetésére a világítási hálózatról működtetett, utánfutással kombinált helyi elszívás készül.
- A konyhákban, így a nappalival egy légterű konyhákban is biztosított a gépi elszívási lehetősége.
- A konyhai szagelszívó berendezés nem része az alapfelszereltségnek, de a bekötés részére, a DN 125 méretű légtechnikai csővel kiépített csatlakozási pont kialakításra kerül. A vevő által beszerzett konyhai szagelszívó legnagyobb teljesítménye 250 m³/h lehet.

6. Épületvillamosság

6.1. Erősáramú rendszer

- Alétesítmény 0,4 kV-os közüzemi hálózatról fogja kapni a megtáplálását. A fogyasztásmérés a földszinti falfülkébe, a hálózati engedélyes terv által meghatározott feltételek mellett kerül kiépítésre. Ettől a ponttól mért kábelen keresztül csatlakozunk a lakáselosztók betáp megszakítójára.

- A lakáselosztókban lesznek biztosítva a lakáshoz tartozó világítási, dugalj és kisebb gépészeti áramkörök. Ide lesz beépítve a 'C' fokozatú túlfeszültség védelem, valamint az áramkör csoportok ÉV reléje.
- A közösségi mérőhelyre csatlakoztatott központi elosztóból kerülnek megáplálva az alábbi áramkörök:
 - gépészet
 - folyosó
 - lépcsőház
 - parkoló
- Az épület áramtalanítása kültéren, a társasház falán kialakított áramtalanító főkapcsolóval lehetséges.
- Az elosztó berendezés maszkos, moduláris struktúrájú, álló szekrény. A szekrény anyaga műanyag vagy fémlemez. A készülékek egy nyitható előlap mögé vannak felszerelve, csak a működtető részegységeik láthatók.

6.1.2. Elektromos szerelések a lakásokban

- A lakásonkénti fogyasztásmérő készülékek csoportosítottnak, a földszinti falfülkés mérőhelyeken kerülnek elhelyezésre.
- Minden lakás önálló fogyasztásmérővel rendelkezik.
- A 12 db lakásnak 3x20 A elektromos teljesítmény biztosított. További elektromos hálózati bővítést a Vevő birtokbaadást követően saját költségen, saját ügyintézés keretében, az elektromos szolgáltatónál kezdeményezhet.
- A lakások előterében, a bejáratú ajtó felett kerül elhelyezésre a lakásbiztosító tábla, mellette pedig a gyengeáramú doboz az internet, a telefon és a kábel TV vezetékek fogadására.
- Elektromos szerelvények az egyes lakásokban az alábbi mennyiségben kerülnek kiépítésre:
Kis szobák: 4 db konnektor, 1 db egyfázisú mennyezeti lámpakiállítás 1 db kapcsolóval, valamint ablakonként 1 db egyfázisú kiállítás elektromos redőny részére.
Normál méretű szobák: 5 db konnektor (felár ellenében bővíthető), 2 db gyengeáramú kiállítás, 1 db egyfázisú mennyezeti lámpakiállítás 1 db kapcsolóval, valamint ablakonként 1 db egyfázisú kiállítás elektromos redőny részére.
Nappali, étkező, konyha: 9 db konnektor (felár ellenében bővíthető), 2 db gyengeáramú kiállítás, 3 db mennyezeti lámpakiállítás, 4 db csillárkapcsoló. A tűzhely részére külön áramkör kerül kiépítésre.
Előtér: 1 db konnektor, 1 db mennyezeti lámpakiállítás 2 db váltókapcsolóval.
Fürdőszoba: 2 db konnektor, (1 db mosdókagyló felett 1 db mosógép részére), 1 db mennyezeti lámpakiállítás, 1 db oldalfali kiállítás, 1 db elszívó, valamint 1 db oldalfali lámpakiállítás 1 db kapcsolóval, mosdó felett.
WC: 1 db konnektor, 1 db mennyezeti és 1 db oldalfali lámpakiállítás 1 db kapcsolóval + elszívó.
Erkély, loggia, terasz: terv szerinti lámpadarabszám kiállítás, valamint 1 db belső kapcsoló.
Tároló: 1 db lámpahely kiállítás 1 db kapcsolóval.
- A lámpatestek nem részei az alapszereltségnek, azok beszerzése és felszerelése a lakástulajdonos feladata.
- A szag- és páraelszívó berendezés részére elektromos csatlakozási pont kerül kialakításra a tűzhelyek felett. Az elszívó berendezés nem része az alap műszaki tartalomnak.
- A sütés-főzés (a lakástulajdonos által beszerzendő és bekötendő) villanytűzhellyel történhet. A beépíthető berendezés maximális teljesítménye 5 kW lehet.



- A konyhapultok munkalapjába építhető villanytűzhely beépítésének elektromos csatlakozási pontja biztosított, azonban a konyhapult és a konyhabútor nem része a műszaki tartalomnak.

6.1.3. Közös területek villanyszerelése

- A világítás kapcsolása a lakásokban, a tárolókban és az egyéb közösségi egységekben általában kézi kapcsolókkal, a közlekedőkben pedig mozgásérzékelőkkel történik.
- Az épületben biztonsági és belülről megvilágított biztonsági jelekkel (kijáratirányok) megjelölt menekülési út világítás fog kiépülni, mely az üzemi világítás kimaradása esetén a kijáratirányok megvilágításával az épület biztonságos elhagyását biztosítja. A biztonsági világítás egyedi akkumulátoros rendszerű lesz.

6.2. Gyengeáramú berendezések

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

- Az informatikai optikai betáp kábel fogadása a külső kikutatólátnál történik. Innen van lehetőség a lakások megtáplálására. A lakásokon belül az RJ45 aljzatok CAT6a típusú vezetékkel, az erősáramú vezetékektől elkülönített védőcsőben kerülnek kiépítésre. A műszaki tartalom részét képezi a lakáson belüli kábelezés. A lakáson kívüli gerinc-kábelezés számára nyomvonal kerül kiépítésre, a kábelezés kivitelezése azonban a szolgáltató (Telekom) feladata.
- A lakáson belüli gyengeáramú fogadószelektény a bejárati ajtó felett kerül kialakításra.
- A ház és a lakások távközlési hálózatát a beruházó által kiválasztott távközlési szolgáltató építi ki. A közös területen futó vezetékhálózat a szolgáltató tulajdonába kerül, amelyen a szolgáltató által nyújtott szolgáltatások vehetők igénybe. A társasház megalakulását követően más szolgáltató a közgyűlés határozata alapján építhet ki hálózatot és nyújthat távközlési szolgáltatásokat.
- Az épület teljes IT gerincrendszerének kiépítését, beleértve a felszálló vezetékeket, a lakásokba történő beállításokat, és a kapcsolódó eszközöket (pld. router) a szolgáltató fogja kivitelezni.
- UTP hálózat (telefon + internet) szobánként és nappalinként 1-1 db UTP CAT6 csatlakozó aljzattal kerül kiépítésre.
- TV antenna hálózat: szobánként és nappalinként 1-1 db UTP csatlakozó aljzat kerül kiépítésre.

6.2.2. Kaputelefon

- A bejárathoz egy kaputelefon rendszer kerül telepítésre, amelyen keresztül a lakásokat lehet hívni, illetve amely biztosítja a kapu távnyitását.
- A lakásokban a kaputelefonok a bejárati ajtóhoz közel kerülnek elhelyezésre.

6.2.3. Riasztó rendszer

- A lakásokban a riasztórendszer részére csövezés készül minden szobában, nappaliban és az előtérben.
- A riasztórendszer kezelőjének helye a bejárati ajtóhoz közel kerül kialakításra.



7. Módosítási lehetőségek

- Az építtető fenntartja a jogot a műszaki okok miatt szükségessé váló műszaki tartalom módosításra.

8. Méreteltérés

- Eladó tájékoztatja Vevőt, hogy a szerződés mellékletét képező lakásalaprajzokon található helyiségméretek, illetve az alaprajzon megadott összesített hasznos alapterület a vakolatlan, burkolatlan, nyers téglafalak, valamint betonpillérek figyelembevételével kerültek meghatározásra.
A vakolat és burkolat ezeket a méreteket és alapterületeket csökkenti.
- 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 elolvasását és értelmezését követően, mint akaratukkal mindenben megegyezőt, jóváhagyólag aláírják.
- A vevői kérésre történő műszaki tartalom csökkentése az értékesítési árat nem befolyásolja. A kért módosítások kivitelezésére kizárólag abban az esetben van lehetőség, ha a műszaki tartalom csökkenése nincs kihatással a használatbavételi engedély megszerzésére.

REZIDEO

NOVUS
L I G E T