

## Műszaki leírás

### Lelle Liget III. ütem – „Ciprus” ház

A kivitelezés helye: 8638 Balatonlelle, Szent István út 32. Hrsz.: 3199

Beruházó: Lelle Liget KFT. 8630 Balatonboglár, Klapka u. 14.

Tervező: T.J. TERV Tervező, Kivitelező és Szolgáltató Bt. 8315 Gyenesdiás, Béke utca 32. Felelős tervező: Riedl Tamás É-20-0224 okleveles építészmérnök

#### 1. Épületszerkezetek

Az épület cölöpalapokra tervezett talpgerenda alapokon ül, melyet vasbeton síkalappal kötünk össze. A felmenő szerkezetek: vasbeton merevítő pillérekkel erősített téglafalszerkezetek, monolit vasbeton szerkezetű födémek, monolit vasbeton lépcsőkarok és faszerkezetű magas tető. A külső teherhordó falazat 30 cm vastagságban vázkerámia - téglafalazóelemből (pl.: Porotherm 30 N+F), a lakáselválasztó falak hanggátló téglából 30 cm vastagságban (pl.: Porotherm 30 AKU Z), a lakásokban a válaszfalak 10 és 20 cm vastag kerámia válaszfallopokból (pl.: Porotherm 10 N+F), további szerelt kialakítással készülnek.

#### 2. Szigetelések

Az épület teljes földszinti része és lábazata talajnedvesség elleni szigetelést kap - 2 rtg. vízszigetelő lemez 4 mm névleges vastagságú SBS modifikált bitumenes lemez forrólevegős toldási hegesztéssel, oldalirányban 10 cm átfedéssel, hosszoldásoknál 15 cm átfedéssel, lábazatoknál 40 cm lehajtással.

Az erkélyek Mapei márkájú vízszigetelés rendszert kapnak (PVC lemez, polydren elválasztó réteg, és vízszigetelési rendszer) a leázások elkerülésének érdekében.

A penthouse lakások teraszain, szintén Mapei PVC vízszigetelő rendszer kerül alkalmazásra., erkélyekkel azonos rendszerben.

A lakásokban használati víz elleni szigetelés készül a vizes helyiségekben a burkolatok alá (padlón és a tusoló, mosdók mögött) Mapei Mapelastic Aqua Defense típusú kent vízszigeteléssel.

A földszinti helyiségek padló szintje alatt lépésálló EPS hőszigetelő lemez kerül beépítésre 10 cm vastagságban. A közbenső födémek padlójánál kombinált rendszerben-, két rétegben hőszigetelő- és lépéshang szigetelő lemez készül a megfelelő hő- és hangszigetelés érdekében.

A hőhidak kialakulásának megelőzősőre, a monolit vasbeton födémek és oszlopok külső síkjára 5 cm vastag hőszigetelés kerül. A homlokzatra 15 cm vastagságú-, grafitos hőszigetelő rendszer épül.

### 3. Külső-, homlokzati nyílászárók

A külső homlokzatokra Internorm műanyag/alumínium homlokzati nyílászárók kerülnek beépítésre kívül zöld, belül fehér színben.

Minden helyiségben található szűnyoghálós nyílászáró a zavartalan szellőztetés érdekében. Lakásonként változó műszaki tartalommal Internorm fix lamellás zsalugáter, illetve Schlotterer „C” lamellás zsalúzia árnyékolók kerülnek beépítésre.

### 4. Lakatos szerkezetek

A teraszokra, erkélyekre festett acél szerkezetű korlát tervezett, vasbeton- és falszerkezetbe rögzítve. A lépcsőházakba fém szerkezetű-, fa borítású korlát épül. Rögzítése vasbeton szerkezetbe oldalról dübelezve. Fém felülete alapozva és festve, fa fogódzó színre festve és lakkozva.

### 5. Lépcsők, lépcsőház

A szintek közti kapcsolatot háromkarú vasbeton szerkezetű lépcső biztosítja. A tetőre való feljutást a tetőkarbantartás biztosítása érdekében a 3. emeleti előtérből nyíló tetőkibúvón keresztül lehetséges. A fémlemez fedésű tetőre létrán keresztül lehet feljutni. Szintén ezen a részen találhatóak az előírásoknak megfelelő hő- és füstelvezető rendszer tetőablakai. A lépcsőkarok a földemektől elválasztásra kerülnek a hanggátlás miatt.

### 6. Lépcsők, liftakna akusztikai elválasztása

Az épülettömbben lift kerül kiépítésre. A liftakna falai 20 cm vastagságú monolit vasbeton falszerkezetek. A liftakna körül található 3 karú lépcső a liftakna falszerkezetébe van befogva és az épülettől 1 cm dilatációs peremszegéllyel van elválasztva, hogy a kopogó hangok ne terjedjenek tovább a lakások felé.

### 7. Épületgépészet

Földgáz-csatlakozás nem kerül kiépítésre, a lakásokban gázfogyasztók nem telepíthetők (a konyhában kizárólag elektromos üzemű sütő és főzőlap építhető be).

A létesítmény ivóvízellátása az utcai hálózatról-, új bekötővezetésekről biztosított. Lakásonként 1 db vízmérő kerül kiépítésre a lépcsőházban kialakított strangszekrénybe.

Az épület tető szintjén kerül elhelyezésre három levegő-víz rendszerű hőszivattyú egység, melyek a fűtés-hűtést biztosítják környezetbarát módon. Az épület és egyben a lakások fűtési igényét padlófűtés adja. Hűtési igényeket egyedileg, a szobákba és a nappalikba telepített oldalfali fan-coil berendezésekkel tudjuk beállítani.

A belső terü mellékhelyiségek (WC) részére mesterséges elszívás biztosított helyiségenként egyedi, egycsatornás rendszerre köthető elszívó ventilátorokkal, beépített visszacsapókkal. A berendezések villanykapcsolóról üzemelnek, kikapcsolás késleltetéssel.

A lakások minden fogyasztása (hideg-, meleg víz-, fűtés-, hűtés-, villamos energia) egyedi fogyasztás-, vagy hőmennyiség mérőkkel mértek.

## 8. LIFT

Az épületbe 1 db SCHINDLER típusú személyfelvonó kerül beépítésre, aknába süllyesztve vasbeton falszerkezetek közé.

## **ALAKÁSOK MŰSZAKI TARTALMA**

Eladó tájékoztatja Vevőt, hogy az építész kiviteli terv szerinti alaprajzi méretek a lakást határoló falak belső oldalának vakolatlan falai közötti távolságot jelentik. A helyiségméretek falsíktól számítandók.

### Lakásbejárati ajtó

MABISZ minősítéssel rendelkező-, biztonsági bejárati ajtó 2 db kulccsal. Pl.: MASTER STANDARD egyszárnyú, biztonsági ajtó – vagy azzal műszakilag megegyező.

### Nyílászárók - ablakok, beltéri- és erkély ajtók

Internorm típusú műanyag/alumínium homlokzati nyílászárók kerülnek beépítésre kívül zöld (RAL6021), belül fehér színben.

Minden helyiségben található pliszé szunyoghálós nyílászáró a zavartalan szellőztetés érdekében.

Internorm fix lamellás zsalugáter, illetve „C” lamellás zsalúzia árnyékolók kerülnek beépítésre.

Beltéri ajtók, Porta típusú szabvány dekor-fóliázott (CPL) ajtók teli (üveg nélküli), furatos faforgácsbetétes kivitelben, 1. csoport választható színben, építész tervek szerinti méretben utólag szerelt tokkal króm színű vasalattal és kilincsel.

### Padlóburkolatok

Közlekedőkben, hálósobákban és nappalikban terv szerint: laminált padló, vagy azzal egyenértékű burkolat, maximum nettó 5.600,- Ft/m<sup>2</sup> (parketta szegély 1.250 Ft/fm) értékben, mely több színből választható, színharmonikus szegéllyel, alátét hab- és párazáró fóliával.

Fürdőszobákban, WC-kben: hidegburkolatok az építész tervek szerint, maximum nettó 8.000,- Ft/m<sup>2</sup> értékben, mely több színből választható.

Terasz burkolatok: hidegburkolatok egységesen az építész tervek szerint.

### Falburkolatok:

Fürdőszobákban, WC-kben: hidegburkolatok az építész tervek szerint, maximum nettó ,- Ft/m<sup>2</sup> értékben 2,10 m magasságig burkolva, mely több színből választható.

### Felületképzések:

A falak glettelve, 2 réteg fehér diszperziós festéssel készülnek, kivéve a burkolt helyeken.

### Szerelt falak, álmennyezetek:

A gépészeti csövek és berendezések, felsőtartályos WC-k eltakarása szükség szerint szerelt előtétfallal vagy YTONG fal (előtétfal, álmennyezet, álgerenda) megépítésével történik.

### Vizes helyiségek, szaniterek:

Fürdőszobában és külön WC-kben: Grohe ill. minőségben hasonló (vevő által kiválasztott) egyéb típusú fehér porcelán mosdókagyló (szifontakaró nélkül), külön WC-kben: kis kézmosó, WC csésze, továbbá épített zuhany összefolyók-, csaptelepekkel elzárókkal kerülnek beépítésre. Zuhany walk-in üvegek-, zuhanykabinok külön tételben kerülnek lakásonként kiválasztásra és elszámolásra feláras tételként. Kézmosó: csak a külön WC-kben kerül beépítésre.

Minden lakásban a fürdőszobákban mosógép csatlakozás kerül kialakításra, igény szerint elhagyható.

A fürdőszobákban, WC-ben krómozott, egykaros mosdó- csaptelepek a zuhanyokba termosztátos fali zuhanycsaptelep (Grohe, vagy vevő által felár mellett választott típus) kerülnek beépítésre.

A kerámiaburkolatok, lábamatok anyaga: hideg burkolatok, melegburkolatok anyaga: laminált padló.

Burkolat választására kizárólag 2023.08.30-ig van lehetőség!

Külön rendelhető feláras termékek:

Vevő az Eladó által megjelölt időpontig az Eladó által megadott termékekből, mintakollekcióból vagy katalógusból választhat és rendelhet az Eladó hozzájárulásával. Határidőn túl a változtatási igényt az Eladó nem tudja figyelembe venni, az alapkivitelként megjelölt termék kerül megépítésre.

Rendelhető:

- Belső nyílászárók: Porta típus, ajtók és Bessame kilincsek
- A tervezettől eltérő méretű és megjelenésű kerámia és csempeburkolatok
- Elektromos szerelvények (dugaljak, kapcsolók típusa, száma, helye stb.)
- Szaniter áruk (WC, mosdó, kád, zuhany walk-in fal vagy kabin, csaptelepek)

A külön rendelhető anyagok és szerelvények felmerülő többletköltségeit a Vevő köteles megtéríteni. A külön megrendelt anyagok beépítését Eladó az általa meghatározott határidőig és a többletköltség befizetése után valósítja meg. A külön megrendelt anyagok, ill. más forrásból beszerzett anyagok beépítését Eladó megtagadhatja (ld. Feltételek).

Belső kialakítás változtatása:

Az Eladó döntésétől és jóváhagyásától függően a Vevőnek lehetősége van arra, hogy a bemutatott alaprajzi elrendezésen - amennyiben az műszakilag és építési engedély módosítás nélkül megoldható -, térítés ellenében, az Eladó által megjelölt időpontig módosítson. A módosítást Eladó külön felkérésre, a lenti Feltételek teljesítése után valósítja meg. A műszakilag túl bonyolult, túl időigényes és költséges megoldásokat, valamint a határidőn túl érkező változtatási igényt az Eladó nem tudja figyelembe venni.

Változtatási feltételek:

Valamennyi változtatási igényt az adásvételi szerződés megkötéséig írásban jelezni kell (bejelentés) az Eladó felé. Eladó ajánlatot ad a változtatásra. Az ajánlat elfogadása esetén a Felek az adásvételi szerződésben kezelik a módosításokat. Amennyiben az adásvételi szerződés megkötése után merül fel változtatási igény vagy pótmunka, akkor a felek adásvételi szerződést nem módosítanak, hanem szükség esetén külön vállalkozási szerződést kötnek az adott többletmunka elvégzésére.

Eladó 2 alkalommal konzultációt biztosít a Vevőnek díjmentesen, ahol a Vevő tájékoztatást kap a változtatási igényei megvalósíthatóságáról és az eljárás befejezési határidejéről.

Villámvédelem: Az épületre „norma szerinti NV” villámvédelem készül, melynek része többlépcsős túlfeszültség-védelem elhelyezése.

Gyengeáramú rendszerek:

- Kábeltévé hálózat (kábeltévé belépés és előfizetés nélkül) előszerelve a nappaliban és a hálósobákban készül az elektromos kiviteli terv szerint csatlakozóval.

- Informatikai hálózat (UTP) előszerelve a szobákban készül az elektromos kiviteli terv szerint csatlakozóval. A csillagpontos rendszer induló pontja a lakás gyengeáramú szekrényében lesz.
- Riasztó rendszer részére előkészített védőcső és vezetékezés készül helységenként egy érzékelőre.
- Kaputelefon rendszer: a kerítés kapun lesz elhelyezve. A személy kapu nyitását a lakásokból, a gépkocsi kaput pedig távirányítóval lehet működtetni.

#### Változtatási lehetőségek:

A Vevőknek térítés ellenében lehetőségük van a saját tulajdonrészük kialakítását (kivéve az osztatlan közös területeket, illetve más tulajdonrészeket) érintő változtatásra az Eladó döntésétől függően, amely

- Nem érintheti az épület külső megjelenését és szerkezeti rendszerét.
- Nem jelent minőségi visszalépést sem a közös, sem az önálló tulajdoni illetőségek műszaki paraméterei és megjelenése szempontjából.
- Nem jelent hátrányt sem a leendő tulajdonostársnak, sem harmadik személy részére.
- Nem érintik a projekt megvalósításának időütemtervét, és az azzal kapcsolatos szerződéseket, megállapodásokat és jogokat.
- Bármely változtatás végrehajtása csak Eladó hozzájárulásával, az Eladó által meghatározott határidőig és a felmerülő többletköltség befizetése után történhet.

Választás megadott kollekciónál:

A Vevő a megadott alapkiviteli termékekből választhat az Eladó által megjelölt időpontig. A határidő letelte után választási lehetőség nincs, az Eladó által megjelölt standard kivitel kerül beépítésre. Az alapkivitelből választható termékek térítésmentesek.

Mintakollekciónál (alapkiviteli termékek) választhatók:

Belső nyílászárók: Porta Doors CPL beltéri ajtók színe és Bessame kilincsek (alapáras termékek közül)

Gépészeti berendezések: csomag ajánlat szerint (magasabb szintű csomagok felárral)

Mosógép csatlakozó: falba szerelt szennyvíz csatlakozási és hidegvíz vételi lehetőséggel, alaprajz szerinti helyen a fürdőszobában, illetve azon helyiségben, ahol alaprajzon külön jelölve van.

Konyha és fürdőszoba bútor:

Konyhabútor-, fürdőszoba bútor és konyhagépek nem részei a műszaki tartalomnak, szagelszívás előkészítés és csövezés minden lakásba készül 160-as méretű kiállással.

Mosogatógép csatlakozó:

A konyhai mosogató kombi szelepén keresztül vízvételi lehetőséggel és a mosogató kombi szifonján keresztül szennyvízelvezetési lehetőséggel a terveken feltüntetett helyen.

A lakásokban gázkiállítás csatlakozás nem épül!

Épület hűtés-, és fűtés:

- Lakásonként hűtő hőleadóként oldalfali fan-coilok, kerülnek kialakításra. Készülékenként fali vezérlővel, extra csendes ventilátorral, érezhető hűtési teljesítmény. A lakások fűtési hőmérsékletének szabályozásáról a nappaliban elhelyezett termosztátos szabályozó gondoskodik, padlófűtés vezérlésével.
- A meleg víz biztosítására központi melegvízellátó rendszer kerül kialakításra, 2 x 1000 literes tárolókból, lakások előtti cirkulációs bekötéssel.

Erősáramú villamos hálózat:

- Mérőórák: Az EON által elfogadott típusú fogyasztásmérők csoportosan a lépcsőházban elektromos szekrényben kerülnek elhelyezésre.
- Teljesítmény, kiépítés: lakásonként 11,96 kVA (20+16+16A, illetve a penthouse lakásra 13,8 kVA (3x20A) elektromos teljesítményt tartalmaz a vételár.
- A tervezett teljesítmény megfelel a lakás komfort felszereltségéhez. További bővítési igény lehetőségét az MSZ 447 szerint biztosítjuk, mely a Vevő feladata és Vevő költségére történik.
- Elektromos kapcsolók, konnektorok: HAGER vagy Schneider típusú, fehér színű szerelvény az elektromos kiviteli tervek szerinti mennyiségben.
- Világító testek közös terekben: LED lámpatestek- az elektromos kiviteli tervek szerinti mennyiségben mennyezeti és falra szerelve.

Többszörös szerelvényes villanykiállítás: Előzetes árajánlata alapján. Az elektromos szerelvények elhelyezése az elektromos terv szerint történik, igény esetén külön díj ellenében Vevő által előzetesen beszállított világító testeket Eladó felszereli.