

Műszaki tartalom

1. ÁLTALÁNOS LEÍRÁS

Tárgy: Többlakásos lakóépület

Helyszín: 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

A tervezett építmény rendeltetésének, telepítésének leírása

A tervezési terület Balatonlelle belterületén található. Tervezett I. és II. ütemben összesen 2 db 15 lakásos társasház épület, harmadik ütemben 1 db 15 lakásos társasház épül .

2. ÉPÜLETEK MŰSZAKI TARTALMA

ÉPÜLETSZERKEZETEK, KÜLSŐ KITÖLTŐ FALAK, VÁLASZFALAK

Az épület cölöpökre épített vasbeton talpgerenda alapozásra épül, 15 cm vastagságú hálós vasalású aljzatbetonnal. Monolit vasbeton merevítő pillérekkel erősített téгла falszerkezetű, monolit vasbeton födém szerkezetű épület, monolit vasbeton lépcsőkarokkal, faszervezetű magas tetővel készül. A külső teherhordó falazat 30 cm vastagságban vázkerámia falazóelem, Porotherm 30 N+F kerámia falazóelemmel készül. A lakáselválasztó falak Porotherm 30 AKU Z hanggátló téglából 30 cm vastagságban készülnek. A lakásokban a válaszfalak 10 cm vastag kerámia Porotherm 10 NF válaszfallapokból készülnek.

SZIGETELÉS:

A vízszintes és lábazati vízszigetelés talajnedvesség elleni 2 rtg. vízszigetelő lemez 4mm névleges vastagságú SBS modifikált bitumenes lemez forrólevegős toldási hegesztéssel, oldalirányban 10 cm átfedéssel, hosszoldásoknál 15 cm átfedéssel. Az aljzatot hideg bitumenmázzal kell kellősíteni a portalanítást követően, pl. ISO-PRIMER oldószermentes bitumenes alapozó.

Az erkély lemezekén Mapei PVC vízszigetelés rendszer tervezett 1,5 mm vastag Mapei Mapeplan B15 szintetikus PVC vízszigetelő lemezzel, Mapei Polydren elválasztó rétegekkel, Mapei Mapeguard UM 35 burkolat alatti vízszigetelő lemezzel.

A penthouse teraszon szintén Mapei PVC vízszigetelő rendszer kerül alkalmazásra., erkélyekkel azonos Mapei Mapeplan B15 lemezzel.

Használati víz elleni szigetelés készül a vizes helyiségekben (padlón és a tusoló, mosdók mögött) Mapei Mapelastic Aqua Defense kent vízszigeteléssel.

A földszinti padló alatt lépésálló EPS hőszigetelő lemez kerül beépítésre 12 cm vastagságban.

A közbenső födémek padlójánál BACHL Nikecell LH T2 lépéshangszigetelő lemezzel alakítandó ki az úsztatóréteg.

A hőhidak ellen a monolit vasbeton födémek és oszlopok külső síkjára 5 cm vastag hőszigetelés kerül bennmaradó zsaluzatként. A homlokzatra 15 cm grafit hőszigetelés kerül.

HOMLOKZATI NYÍLÁSZÁRÓK

Internorm KF 310 Ambient műanyag/alumínium homlokzati nyílászárók kerülnek beépítésre kívül zöld, belül fehér színben.

Minden helyiségben található szűnyoghálós nyílászáró a zavartalan szellőztetés érdekében.

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

LAKATOS SZERKEZETEK

A teraszokra, erkélyekre festett acél szerkezetű korlát tervezett, járószinttől 1,10m magassággal, vasbeton szerkezetbe oldalról dübelezve. Alkalmazandó típus rögzítő elemek.

A lépcsőkarok egy oldalt, a liftakna falfelületen, egysoros fa/acél kapaszkodóval készülnek. Rögzítése vasbeton szerkezetbe oldalról dübelezve. Felülete 2 rétegben alapozva, 2 rétegben festve, fa fogódzó lakkozva.

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 az ehhez szükséges létra a földszinti gépészeti helyiségben található melyhez beakasztó pontokat kell elhelyezni. A tetőn kikötési pontokat kell elhelyezni a korcra rögzítve, gyártói előírások szerint kialakítva. A lépcsőkarok a födémektől haggátlás miatt elválasztásra kerülnek.

LÉPCSŐK, LIFTAKNA AKUSZTIKAI ELVÁLASZTÁSA

Minden épülettömbben liftház található. 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. A legfelső szinten a liftakna gépháza a záró födém fölé nyúlik ezen a helyen pontszerűen kötjük a födémhez az aknát.

GÉPÉSZET

GÁZELLÁTÁS

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

VÍZELLÁTÁS, CSATORNÁZÁS

A létesítmény vízellátása az utcai közcsőről, új bekötővezetésekről biztosított. Lakásonként 1db vízmérő kerül kiépítésre kialakított strangszekrénybe.

A vezeték lakáson belül padlóba, falhoronyba kerül, strangokon keresztül.

FŰTÉS-HŰTÉS

Az épület földszintjén a gépházban lesz elhelyezve három levegő-víz rendszerű hőszivattyú, ami a fűtés-hűtést biztosítja. Az épület és egyben a lakások fűtési igényét padlófűtéssel fedezzük. Hűtési igényeket a szobákba és a nappaliba telepített oldalfali fan-coil biztosítja.

LÉGTECHNIKA

A belső terű mellékhelyiségek (WC) részére mesterséges elszívást terveztek helyiségenként egyedi, egycsatornás rendszerre köthető elszívó ventilátorokkal, beépített visszacsapókkal. A berendezések villanykapcsolóról üzemelnek, utánfutással.

A lakások minden fogyasztását (hideg-, meleg víz, fűtés, hűtés, villany) egyedi fogyasztás, vagy hőmennyiség mérőkkel mérik.

LIFT

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

3. A LAKÁSOK 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 falsíkoktól számítandók.

LAKÁSBEJÁRATI AJTÓ

MASTER STANDARD egyszárnyú acél biztonsági ajtó. MABISZ minősítés száma: 5586-10-2/20161117, Classe : 2. (ellenállási érték 5 perc). Zajszigetelés: 41dB. Nettó súly: 97kg

CISA duplatollas kódolható zár + zárvédő mangánpajzs, kilincsnyelv + 4 zárnyelv, alsó harmadban irányváltó, felső harmadban rudazatos zárési pont, + zsanéroidalon 5 kiemelés gátló szerkezet: 2 rétegű acélszerkezet, belül méretében és anyagában erősített trapéz merevítés, automata küszöb, nyílászárnyon légzáró tömítés, A1-es légzárás, kívül –belül kilincs, bronz színben, kitekintő, külön szerelőkeret, speciális tokszerkezet, külső és belső oldalon 6mm-es laminált borítás, belső oldali borítás alatt és a bordák között nagy szilárdságú hő és hangszigetelő anyag.

NYÍLÁSZÁRÓK – ABLAKOK, BELTÉRI- ÉS ERKÉLY AJTÓK

Internorm KF 310 Ambient műanyag/alumínium homlokzati nyílászárók kerülnek beépítésre kívül zöld, belül fehér színben.

Minden helyiségben található szűnyoghálós nyílászáró a zavartalan szellőztetés érdekében.

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

- beltéri ajtó: szabvány dekor-fóliázott (CPL) ajtók teli kivitelben, választható színben, építész tervek szerinti méretben utólag szerelt tokkal krómszínű vasalattal és kilinccsel.

PADLÓBURKOLATOK

- Közlekedőkben, hálósobákban és nappalikban: Tarkett Woodstock laminált padló, vagy azzal egyenértékű burkolat, maximum nettó 3850,- Ft/nm értékben, mely több színből választható, színharmonikus szegéllyel, alátét hab- és párazáró fóliával. Más padlóburkolat választása esetében Vevő Eladó felé köteles legkésőbb az adásvételi szerződés megkötéséig jelezni (az esetleges többlet költség megfizetése mellett).

- Fürdőszobákban, WC-ben: EMIL CERAMICA olasz burkolatok az építész tervek szerint, maximum nettó 7400,- Ft/nm értékben, mely több színből választható.

- Terasz burkolat: EMIL CERAMICA olasz burkolatok

FALBURKOLATOK

- Fürdőszobákban, WC-ben: EMIL CERAMICA olasz burkolatok az építész tervek szerint, maximum nettó 7400,- Ft/nm értékben, mely több színből választható. 2,10 m magasságig burkolva.

FELÜLETKÉPZÉSEK

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

SZERELT FALAK, ÁLMENNYEZET

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

VIZES HELYSÉGEK, SZANITEREK

Fürdőszobában és külön WC-kben: Grohe ill. minőségben hasonló (Eladó által kiválasztott) egyéb típusú fehér porcelán mosdókagyló (szifontakaró nélkül), (külön WC-kben: kézmosó), WC csésze, továbbá zuhanytálca üveg zuhanykabinnal csaptelepekkel elzárókkal kerülnek beépítésre. Kézmosó: csak a külön WC-kben kerül beépítésre.

Minden lakásban a fürdőszobákban mosógép csatlakozás kerül kialakításra.

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

A WC porcelán, fehér, mélyöblítésű fali konzolos, beépített öblítőtartállyal, hosszú és rövid öblítést biztosító kétgombos kivitelben.

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

KONYHA

- Konyhabútor és konyhagépek nem részei a műszaki tartalomnak, szagelszívás előkészítés és csövezés minden lakásba készül 160-as kiállással.
- Mosogatógép csatlakozó: a konyhai mosogató kombi szelepen keresztül vízvételi lehetőséggel és a mosogató kombi szifonján keresztül szennyvízelvezetési lehetőséggel a terveken feltüntetett helyen.
- A lakásokban gázkiállítás csatlakozás nem épül.

FŰTÉS, HŰTÉS

- Lakásonként hűtő hőleadóként oldalfali fan-coilok, kerülnek kialakításra. Készülékenkénti 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 ELEKTROMOS 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 LUMINA 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.

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

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.

4. 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 KOLLEKCIÓBÓL:

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.

Mintakollekcióból (alapkiviteli termékek) választhatók:

- Belső nyílászárók: Porta Doors CPL beltéri ajtók

- A kerámiaburkolatok, lábzetatok anyaga: Emil Ceramica olasz burkolatok
- TARKETT Woodstock típusú laminált padló

Burkolat választására kizárólag 2022.08.31-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.

Rendelhetők:

- Belső nyílászárók: ajtók
- Riasztó rendszer
- A tervezettől eltérő méretű és megjelenésű kerámia és csempe burkolatok
- Elektromos szerelvények (dugaljak, kapcsolók típusa, száma, helye stb.)
- Szaniter áruk (WC, mosdó, kád, zuhanytálca és 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.