

# Műszaki tartalom

## 1. ÁLTALÁNOS LEÍRÁS

Tárgy: 21 lakásos lakóépület

Helyszín: 8630 Balatonboglár Szabadság Liget 1. 2183 HRSZ

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

Tervező: P-ENTERPRISE KFT. 7400 Kaposvár, Bajcsy ZS. u. 75/A

Felelős tervező: Pápai József okl. építészmérnök E1 14 0004 TT 1 14 0008

### **A TERVEZETT BEÉPÍTÉS ADATAI:**

Beépítési övezet: Vt-15

Beépítés módja: Szabadon álló

Tervezett épületek száma: 1 db

Szintszám: földszint + két szint

Parkoló: 21 db nyitott parkoló

Tervezett kerékpártárolók száma: 10 db.

A fejlesztési telekre egy szabadon álló épületet terveztek. Az épület és a kertet térkövezett behajtón lehet megközelíteni a telek előtt elhaladó aszfaltozott út felől személygépkocsival és gyalogosan egyaránt.

Az épület földszintjén és első emeletén kizárólag lakások létesülnek, míg a 2. emeleten a lakások mellett két gépészeti helyiség kap helyet. A „közös” funkciókat az épületen kívül (kukatároló és a kerékpártároló a bejárati út mellett) a zárt udvaron helyezték el, a belső udvaron játszótér és grillező hely is kialakításra kerül. A körbekerített telken belül, a belső térkövezett úthoz kapcsolódóan 21 db nyitott autóparkoló létesül. A parkoló a telek dél-keleti, az aszfaltozott közúttal ellentétes oldalán létesül.

A Társasházban 21 lakást terveztek, melyek között megtalálható az 1 szobás garzonlakástól a 4 szobásig minden típus, többféle méretben és elrendezésben. A földszinti lakások kertkapcsolattal, az I. és II. emeleti lakások terasszal rendelkeznek, többnyire Balatoni panorámával.

## 2. ÉPÜLETEK MŰSZAKI TARTALMA

### **ÉPÜLETSZERKEZETEK, KÜLSŐ KITÖLTŐ FALAK, VÁLASZFALAK**

Az épület monolit vasbeton cölöpökre épített vasbeton talpgerenda alapozásra épül, 18 cm vastagságú hálós vasalású aljzatbetonnal. Pillérváz, monolit vasbeton födém szerkezetű épület, monolit vasbeton lépcsőkarokkal, a II. emeleti lakások fölött acélszerkezetű födémmel, faszervezetű magas tetővel készül. A külső teherhordó falazat 20 cm vastagságban vázkerámia falazóelem, POROTHERM 20 NF kerámia falazóelemmel és YTONG SILKA téglából készül. A lakásválasztó falak 20 cm vastagságban Wienerberger Macuphon 20 hanggátló betonelem termékekből, illetve Silka hanggátló falazóelemekből készülnek. A lakásokban a válaszfalak 10 cm vastag kerámia, illetve Ytong válaszfal lapokból készülnek.

### **SZIGETELÉS:**

A földszinti padló alatt lépésálló EPS hőszigetelő lemez kerül beépítésre 10 cm vastagságban.

A közbenső födémek padlójánál 3,0 cm EPS lépéshangszigetelő lemez kerül beépítésre. A hőhidak ellen a monolit vasbeton födémek és oszlopok külső síkjára 8 cm vastag hőszigetelés kerül benmaradó zsaluzatként. A homlokzatra 18 cm hőszigetelés kerül.

### **HOMLOKZATI NYÍLÁSZÁRÓK**

Letisztult formájú, elegáns megjelenésű, fokozott légzárású, 3 rétegű hőszigetelő üvegezéssel ellátott műanyag Rehau Synego profilból készült bukó-nyíló nyílászáró szerkezetek készülnek kívül antracit, belül fehér színben. Továbbá 3 rétegű hőszigetelő üvegezéssel ellátott műanyag Rehau Synego profilból készült fix üvegezésű üvegfalak készülnek kívül antracit, belül fehér színben. Az üvegezés 44 mm, 3 rétegű, Ug: 0,6 W/m<sup>2</sup>K. A nyílászárók alumínium redőnnyel (elektromos mozgatással, rádiós távirányítóval) kerülnek kiépítésre.

### **ÜVEGKORLÁT**

A lakások teraszaira acél vázszerkezetre ragasztott üvegekorrlát kerül kiépítésre.

## **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.

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

### **FŰTÉS-HŰTÉS**

Az épület II. emeletén a gépházban lesz elhelyezve két levegő-víz rendszerű hőszivattyú, ami a fűtés-hűtést biztosítja. Az épület és egyben a lakások fűtési vagy hűtési hőigényének fedezésére helyiségenként hőleadó rendszer kerül kialakításra.

### **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, villany) egyedi fogyasztás vagy hőmennyiség mérőkkel mérik.

### **LIFT**

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

### **NAPELEM**

Az épületen az energetikai hatások javítása érdekében napelemes HMKE létesül, a tetőn 72 db 1,7x1,0 m táblaméretű napelem panellel.

### 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 falsíktól számítandók.

#### **LAKÁSBEJÁRATI AJTÓ**

- A lakás bejárati ajtók a MABISZ- és tűzvédelmi előírásoknak megfelelő, több ponton záródó műanyag biztonsági ajtók.

#### **NYÍLÁSZÁRÓK – ABLAKOK, BELTÉRI- ÉS ERKÉLY AJTÓK**

- ablakok, erkélyajtók: Rehau Synego típusú hőhidmentes, ütésálló PVC profil, 7 kamrás tok, 3 réteg hőszigetelt üvegezéssel. Az ablakok és erkélyajtók vakolható redőnydobozzal, alumínium redőnyvel vannak ellátva, elektromos motoros redőnyműködtetéssel, valamint a vizes helyiségeknél fix alu keretes szúnyoghálóval.
- beltéri ajtó: Porta Doors CPL ajtók teli kivitelben, választható színben, építész tervek szerinti méretben, utólag szerelt tokkal, krómszínű vasalattal és kilincsel.

#### **PADLÓBURKOLATOK**

- Közlekedőkben, hálósobákban és nappalikban laminált padló, vagy azzal egyenértékű burkolat, maximum nettó 4.000 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: kerámia burkolatok az építész tervek szerint, maximum nettó 4.000 Ft/nm értékben, mely több színből választható
- Konyhában, étkezőben, előtérben, kamrában: kerámia burkolatok az építész tervek szerint, maximum nettó 4.000 Ft/nm értékben, mely több színből választható
- Terasz burkolat: borostyán kombi antracit típusú térkő

- Erkély burkolat: csúszásmentes, fagyálló kerámia lap (nem választható)

## **FALBURKOLATOK**

Mázás fali csempe a következő helyeken:

- Fürdőszobákban a vizes helyiségekben minden falon 2,1 m (ajtó) magasságig burkolva
- WC-ben: 1,5 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, álgerenda) megépítésével történik.

## **VIZES HELYISÉGEK, SZANITEREK**

Fürdőszobában és külön WC-ben:

Alföldi ill. minőségben hasonló (Eladó által kiválasztott) egyéb típusú fehér porcelán mosdókagyló (szifontakaró nélkül), (külön WC-ben: kézmosó), WC csésze, továbbá zuhanytálca üveg zuhanykabinnal, csaptelepekkel és elzárókkal kerülnek beépítésre.

Kézmosó: csak a külön WC-ben kerül beépítésre.

Minden lakásban mosógép csatlakozás kerül kialakításra.

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

A WC porcelán, fehér, mélyöblítésű fali konzolos, beépített öblítőtartállyal, hosszú és rövid öblítést biztosító kétgombos kivitelben (GROHE Skate Cosmopolitan).

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 Ø125-ös kiállással.
- Mosogatógép csatlakozó: a konyhai mosogató kombi szelepén keresztül vízvételi lehetőséggel és a mosogató kombi szifonján keresztül szennyvízelvezetési lehetőséggel a terveken feltüntetett helyen.

## **FŰTÉS, HŰTÉS**

- Lakásonként hűtő/fűtő hőleadó klímakonvektorok, kerülnek kialakításra. Heti programos infrás távirányítóval, extra csendes ventilátorral. A lakások hőmérsékletének szabályozásáról a termosztátos szabályozó gondoskodik, a rendszer ki – be kapcsolása távolról vezérelhető.
- A meleg víz biztosítására lakásonként távolról vezérelhető fali, függőleges, elektromos melegvíztermelő és tároló berendezés kerül elhelyezése.

## **ERŐSÁRAMÚ ELEKTROMOS HÁLÓZAT**

- Mérőórák: Az EON által elfogadott típusú fogyasztásmérők csoportosan a lépcsőházban elektromos szekrényben kerülnek elhelyezésre.
- Teljesítmény, kiépítés: lakásonként 20 A – 10 A – 10 A elektromos teljesítményt tartalmaz a vételár.
- A későbbi bővítés/hálózatfejlesztés 3x16 A teljesítményre minden lakásban megoldható, de a Vevő feladata és Vevő költségére történik.
- Elektromos kapcsolók, konnektorok: LEGRAND Valena Plus típusú, fehér színű szerelvény az elektromos kiviteli tervek szerinti mennyiségben és helyen
- Világító testek: Beghelli GEO típusú LED lámpatestek az elektromos kiviteli tervek szerinti mennyiségben mennyezeti és falra szerelve.

Többször szerelvényes villanykiállítás: Eladó egyedi ajánlata alapján az igényeknek megfelelően.

## **GYENGEÁRAMÚ RENDSZEREK**

- Kábeltévé hálózat (kábeltévé belépés és előfizetés nélkül) nappaliban és a hálósobákban az elektromos kiviteli terv szerint koax csatlakozó kerül kialakításra
- Informatikai kiállítás: nappaliban és a hálósobákban az elektromos kiviteli terv szerint UTP kiállítás kerül kialakításra
- Kaputelefon rendszer: a kerítés kapun lesz elhelyezve. A személy kapu nyitását a lakásokból, vagy proxy kártyával, a gépkocsi kaput mobiltelefonos vezérléssel vagy kapunyitó távirányítóval lehet működtetni. A vételár 1 darab távirányítót tartalmaz.
- Riasztó rendszer: a rendszer előkészítés a központi egység és mozgásérzékelők, valamint bejárati ajtónyitás érzékelők közti kábelezés kiépítését tartalmazza. A rendszerelemek (központi egység, érzékelők) kiépítése a Vevő feladata.

## **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 papírrácsbetétes ajtók teli kivitelben
- A kerámiaburkolatok, lábazatok anyaga
- A laminált padló

## **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
- A tervezettől eltérő méretű és megjelenésű kerámia- és csempeburkolatok
- 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.

Az Eladó nem köteles minden módosítási igényt teljesíteni. Bonyolult, a tervtől jelentősen eltérő belső építészeti kialakítások elkészítését, túlzóan drága, és- vagy rossz minőségű anyagok beépítését Eladó megtagadhatja.

## **FELÁR ELLENÉBEN SEM KÉRHETŐ VÁLTOZÁSOK**

Eladó tájékoztatja a Vevőt, hogy bizonyos változtatásokra az épület, illetve az építési munkák műszaki sajátosságai miatt külön díj fizetése ellenében sincs lehetőség. Nem kérhető többek között az alábbiak:

- homlokzatot vagy közös területet érintő változtatás (erkélykorlát, erkély burkolata, külső fal színe, külső nyílászárók osztása, színe stb.)
- kivitelezés előrehaladásától függően egyes lakásoknál a válaszfalak alaprajzi módosítása
- helyiségek építési engedély módosításával járó változtatása

- bejárati ajtó (fajta, méret, szín, anyag stb.)
- terasz, illetve erkély burkolatát vagy korlátját érintő változás
- álmennyezet építése
- fűtési rendszer módosítása

## 5. HELYSZÍN MEGTEKINTÉSE

Eladó tájékoztatja vevőt, hogy az ingatlan területére az építkezés során csak előre egyeztetett időpontban léphet be. Az építkezés teljes időszaka alatt 2 alkalommal van módja Vevőnek a szerkezetkész állapotot követően bemenni, amelyet Eladóval előzetesen köteles egyeztetni. Előre nem egyeztetett alkalom esetén, az Eladó, illetve kivitelezője, megbízottja a helyszíni megtekintést megtagadhatja.

## 6. MŰSZAKI LEÍRÁS VÁLTOZÁSA

Eladó tájékoztatja Vevőt, hogy jelen Műszaki Leírás technológiai, kivitelezési okokból (pl. tervezett beépítendő anyag nem kapható) változhat, azonban az esetleges változtatások nem eshetnek a felhasználói műszaki tartalom rovására. Szükség esetén Eladó a módosított műszaki leírás megküldésével tájékoztatja Vevőt.