

MŰSZAKI LEÍRÁS

Somfa Liget VII. ütem

Budapest X. Somfa utca 5/a.



1. AZ ÉPÜLET RÖVID BEMUTATÁSA

1.1. Elhelyezkedés

A Somfa Liget Lakópark 7. üteme Budapest X. kerületének közkedvelt részén, az Ecseri úti és a Pöttyös utca metrómegállóktól sétatávolságra, a Népliget közelében, a Somfa utca 5/A. szám alatt valósul meg. Az épület az OTP Ingatlan Zrt. által az elmúlt években épített Somfa Liget lakópark korábbi ütemei mellett, rendezett környezetben épül.

1.2. Az épület leírása

A 5.941 m²-es telken egy két lépcsőházas, pince + földszint + 6 emelet szintszámú épületben összesen 144 db lakás kerül megépítésre. A lakásokhoz a szükséges számú parkolót az épület pinceszintjén kialakított teremgarázsban és felszíni parkolóban biztosítjuk. A parkolók gépkocsival a Somfa utcáról kapubehajtókon keresztül közelíthetők meg.

Az „A” lépcsőházban 79 db, a „B” lépcsőházban 65 db lakás épül. Az V. és VI. emeleti lakások nagyméretű tetőteraszokkal rendelkeznek, a földszinti lakások többségéhez kizárólagos használatú ketrész tartozik. A lakások kulcsrakész kivitelben készülnek. A lakások megközelítése a lépcsőházból nyíló közlekedőfolyosókról történik. A lépcsőházakba egy-egy lift is beépítésre kerül.

A lakások mérete a 35 m²-es egyszobás lakástól a 110 m²-es 2+3 félszobás lakásig változik. A pinceszinten 89 db tároló kerül kialakításra.

A kertben automata öntözőrendszer kerül kiépítésre.

2. AZ ÉPÜLET MŰSZAKI TARTALMA

2.1. Teherhordó épületszerkezetek

Alapozás:	vízzáró vasbeton lemezalap
Felmenő szerkezetek:	monolit vasbeton pillérek, helyenként merevítő vasbeton falak
Homlokzati falak:	falazott vázkerámia (tégla) vagy vasbeton, külső oldalon hőszigeteléssel
Födémek:	monolit vasbeton lemez, szintenként eltérő vastagságban, általános terhelhetőségük lakásokban 2,0 kN/m ² , gépkocsi tároló és közlekedő utak 5,0 kN/m ²

2.2. Nem teherhordó épületszerkezetek

Lakásválasztó falak:	30 cm vastag akusztikailag méretezett mészhomok téglafalak vagy 2 oldalon előtétfallal ellátott vasbeton fal
Lakások válaszfalai:	vázkerámia (tégla) falazat
Padló aljzatok:	vasbeton födémén akusztikus (lépéshang szigetelő) elválasztó réteg és aljzatbeton
Homlokzatképzés:	hőtechnikai méretezés alapján készített hőszigetelő rendszer, melyre nemesvakolat kerül felhordásra

2.3. Erkély és terasz

Korlát:	egyedi kialakítású horganyzott acél szerkezetek
Burkolat:	fagyálló greslap vagy kerámia burkolat, tető- és földszinti teraszok esetén zúzalékba fektetett mosottkavics felületű beton járólap

2.4. Tetőszerkezet

Lapostető:	a tetőfelületek több szinten megjelenő, üzemszerűen járható kialakításúak
------------	---

3. KÖZÖS TERÜLETEK ÉPÍTÉSZ KIALAKÍTÁSA

3.1. Lépcsőház és közlekedő folyosók

Padló:	greslap vagy kerámia burkolat, saját anyagából készített lábazattal
Fal:	glettelt felület 2 rétegű fehér falfestéssel
Mennyezet:	lépcsőházban glettelt felületen 2 rétegű fehér diszperziós festés, a lakások megközelítését szolgáló folyosókon álmennyezet készül
Épület bejárati ajtó:	hőszigetelt függönyfalban lévő portálszerkezet része
Postaládák:	a földszinti előtérben kerülnek kialakításra

3.2. Hulladéktároló

greslap vagy kerámia padlóburkolat készül, a falakon fehér festés, helyenként csempeburkolat

3.3. Kert

a mélygarázs fölött a belső udvarban kialakításra kerülő kertben kertészetiileg tervezett módon növények kerülnek telepítésre, locsolórendszer kiépítésével

3.4. Liftek

Lépcsőházanként 1 db 13 személyes, 1000 kg teherbírású, bútorszállításra is alkalmas felvonó kerül beépítésre

4. LAKÁS MŰSZAKI TARTALMA

4.1. Nyílászárók

Bejárati ajtó:	biztonsági bejárati ajtó, acél tokkal, rendszersaját kilincsgarnitúrával, küszöbvel, MABISZ I. minősítéssel, gyári fóliás felülettel, egységes, nem változtatható színben
Beltéri ajtók:	papírrácsbetétes vagy lyukfuratolt forgácslap ajtólapok, CPL fóliás, tömör kivitelben, mintakollekcióból választható színben, küszöb nélküli, az ajtólap alatt a lakás légcseréjéhez szükséges réssel, eloxált alumínium kilincsgarnitúrával
Külső nyílászárók:	a lakások ablakai és erkélyajtói műanyag szerkezetűek, 3 rétegű hőszigetelő üvegezéssel, párkánnyal és belső könyöklővel a vonatkozó előírásoknak (a teljes szerkezet U értéke: min. 1,15 W/m ² K) megfelelő. Külső oldalon vakolható vagy külső tokos hőszigetelt redőnyszekrény kerül elhelyezésre lamella és szúnyogháló nélkül. A nappalikban és a szobákban a nyílászáró önműködő légbevezető elemmel rendelkezik.

4.2. Padlóburkolat

Szoba, nappali:	8 mm vastagságú, AC3 kopásállóságú és igénybevételi osztályú laminált padló készül habalátét fólia és párazáró fólia lépészajcsökkentő alátét rétegre fektetve, a gyártmányhoz tartozó szegélylécvel
Konyha, előszoba, fürdőszoba, WC:	greslap vagy kerámia padlólap, mintakollekcióból választható színben, hálósan fektetve

4.3. Falburkolat, falfelület

Falak:	vakolt, glettelt felületen fehér diszperziós festés (színes festés vagy tapéta, továbbá stukkó vagy díszléc felár ellenében sem kérhető)
Mennyezet:	glettelt felületen fehér diszperziós festés (színes festés vagy tapéta felár ellenében sem kérhető).
Fürdőszoba, WC:	greslap vagy mázas kerámia burkolat a fürdőkben az ajtótok fölött egész lapra érkeve, de maximum 240 cm magasságig, WC helyiségben 120 cm magasságig mintakollekcióból választható színben, hálósan fektetve, pozitív éléknél eloxált alumínium anyagú élvédővel
Konyha:	a konyhapult fölötti csempeburkolat nem tartozik a kulcsrakész kivitelhez
Álmennyezet:	a gépészeti csövek és berendezések, illetve ventilátorok eltakarása szükség szerint álmennyezet vagy gipszkarton eldobozolás megépítésével történik, amely helyenként a belmagasság csökkenésével jár. A tervezetteken kívüli álmennyezet, illetve mennyezeti stukkó felár ellenében sem kérhető.

4.4. Konyha- és beépített bútorzat

A lakások konyhabútorának kontúrját és az abba kerülő beépített berendezések, gépek és mosogató elrendezésének kontúrját a lakás tervei tartalmazzák az általános tervezési szabályoknak megfelelően, ezekhez a szükséges elektromos és gépészeti kiállások elkészülnek, de a konyhabútor, a mosogatótálca és csaptelep, berendezések, gépek, valamint az alsó és a felső szekrény közötti falburkolat kialakítása a leendő Vevő feladatát képezi a birtokbaadást követően.

Beépített szekrények (ide nem értve a mérőóraszekrényeket) szintén nem tartoznak bele a kulcsrakész kialakításba.

5. GÉPÉSZET

5.1. Fűtés, vízellátás

Fűtési rendszer:

Az épület fűtését és használati melegvíz előállítását levegő – vizes hőszivattyúk és kondenzációs gázkazánok összehangolt működésén alapuló energiatakarékos rendszer biztosítja. Az így előállított fűtővíz kétvezetékes rendszerben jut el a lakásokig, ahol hőmennyiségmérők mérik az egyes lakások fogyasztását.

Fűtési vezetékek:

A fűtési alap és felszálló vezetékek hosszvarratos fekete acélcsőből, a lakáson belüli elosztó vezetékek többrétegű műanyag csővezetékkel készülnek. A lakásokban az elzáró csapok az előszobában, vagy önálló wc helyiségben esetenként fürdőben telepített mérőszekrényekben kerülnek kialakításra.

Hőleadók:

A lakásokban radiátoros fűtési rendszer kerül kiépítésre, a hőleadók acéllemez lapradiátorok és fürdőszobai törülközőszárító radiátorok, melyeknek szabályozása termosztatikus szelepefejekkel történik.

Hűtési rendszer:

A lakásokban alap állapotban hűtés nem lesz, de split klíma rendszer elektromos és gépész előkészítésével az utólagos telepítés lehetősége biztosított. A kültéri egységek a tetőn és a garázsban helyezhetők el (azoknál a lakásoknál, ahol ez nem kivitelezhető, ott az erkélyre kerülhetnek). Az oldalfali kivitelű beltéri egységek a nappaliban kapnak helyet. Az alapszerelés a következő típusú készülékek fogadására alkalmas: Toshiba RAS-B10PKVSG-E/RAS-10PAVSG-E Suzumi Plus

Hűtési vezetékek:

Előszigetelt vörösrézcső forrasztott kötésekkel, párazáró szigeteléssel, a cseppvíz vezetékek anyaga PVC-U nyomóvezeték ragasztott kötésekkel.

Vízvezetékek:

A használati hideg- és melegvíz alap- és felszálló vezetékek műanyag polipropilén (PP-R), a lakásokban lévő ágvezetékek falban, illetve padlóban vezetett többrétegű műanyag csővezetékek.

Szennyvízelvezetés:

műanyag (PVC-KA, PE) csővezetékrendszer

Fogyasztásmérők:

Lakásonként egyedi hőmennyiségmérő, valamint hideg- és melegvízfogyasztás-mellékmérők kerülnek kiépítésre.

5.2. Szellőzés

A fürdőszobákban, WC-kben, háztartási helyiségekben egyedi ventilátorokon keresztül kerül elszívásra a levegő, gyűjtőkürtön keresztül a tetőre kivezetve. Különálló wc esetén a ventilátor indítása villanykapcsolóról, leállítása a kapcsoló lekapcsolása után késleltetéssel történik. Különálló fürdőszoba esetén 2 fokozatú ventilátorok kerülnek elhelyezésre, amelyek alap fokozata folyamatos üzemben biztosítja a lakások átszellőztetését, a második fokozat pedig szükség esetén, páraérzékelőről vezérelve indul. Azokban az esetekben, amikor a külön fürdő, és WC helyiség egymás mellett kapott helyet, 3 fokozatú ventilátor kivitel kerül elhelyezésre, amely az előző kettő verzió elegye. A ventilátor egy plusz elszívó csomaggal rendelkezik, így 1 ventilátorral megoldható mindkét helyiség szellőztetése. A légutánpótlás a helyiségek ajtajai és a padló között hagyott hézagokon, a lakás egésze számára pedig végső soron a nappali és szoba helyiségek ablakaiban elhelyezett légbevezető elemeken keresztül történik.

Konyhai páraelszívó:

A konyhák elszívása esetében a gyűjtőcsatornás elszívórendszerre való csatlakozás lehetősége kerül kiépítésre visszacsapó szeleppel a gépészeti strang falán, onnan az elszívócső tűzhely fölé vezetése, a konyhai páraelszívó készülék elhelyezése és bekötése Vevő feladata. A páraelszívó készülék 300-400 m³/h közötti légszállítás esetén működik megfelelően. A lakások konyháiba Vevő által beépítésre kerülő szagelszívó egységek lesugárzott zajteljesítménye legyen $L_w \leq 50$ dBA.

5.3. Szaniterek és szerelvények

Mosdókagyló:	félporcelán típusú, fehér színű, falra szerelhető kivitelben
Kézmosó:	félporcelán típusú, fehér színű, kisméretű, esetenként sarok kézmosó, falra szerelhető kivitelben, csak a külön WC-kben,
Kád:	170x70 cm méretű akril fürdőkád fehér színben beépítve, csempézett előtétfallal, króm le- és túlfolyó szettel
Zuhanytálca:	akril zuhanytálca fehér színben, 80x80 cm vagy 90x90 cm méretben, króm lefolyó szettel
Zuhanyfülke:	víztisztá üveg, króm, ezüst vagy fehér profilos 80x80x190 cm vagy 90x90x190 cm méretben beépítve
Csapterlep:	egykaros kerámiabetétes keverő csapterlep <ul style="list-style-type: none">- kézmosóhoz álló kivitelben,- kádhoz fali kivitelben, tartórudas kézi zuhany készlettel együtt- zuhanyhoz fali kivitelben, tartórudas kézi zuhany készlettel együtt

(A fix falitartó illetve a zuhanyrúd felszerelése a vevő feladata)

WC:	falra szerelt, mélyöblítésű, hátsó kiömlésű, falra/konzolra szerelhető kivitelben, fehér színben, fedeles, ülőkével együtt falsík mögötti, önhordó, konzolos WC-állvány, fehér nyomólappal
Mosógép csatlakozó:	Falba szerelt, nem süllyesztett szennyvíz csatlakozási és hidegvízvételi lehetőség kerül kiépítésre.
Mosogatógép csatlakozó:	A mosogató kombi szelepén keresztül vízvételi lehetőség és a mosogató kombi szifonján keresztül szennyvízelvezetési lehetőség kerül kiépítésre (a mosogatótálca és a szifon nem része a műszaki tartalomnak).
Pipere felszerelések:	Pipere felszerelések nem tartoznak bele a kulcsrakész kialakításba, a birtokbavételt követően Vevő által kerülhetnek beszerzésre és felszerelésre.
Lapradiátor:	kompakt, termosztatikus szeleppel ellátott lapradiátor falra szerelt, egyes pozíciókban nyílászárók előtt, lábra állított kivitelben
Fürdőszobai radiátor:	termosztatikus szeleppel ellátott törölközőszárító radiátor

6. ELEKTROMOS RENDSZEREK

6.1. Erősáramú elektromos hálózat

Mérőszekrény:	ELMŰ által elfogadott típusú kerül kiépítésre
Mérőórák:	a lakások elektromos fogyasztásmérői szintenként csoportosan, a folyósókon kerülnek elhelyezésre
Teljesítmény, kiépítés:	Minden lakásban 3x16 A elektromos teljesítményt biztosítunk.

6.2. Erősáramú elektromos szerelvények

Dugaljak:	fehér műanyag szerelvények, általánosságban vízszintesen sorolva 30 cm magasságban, konyhában a konyhapult felett 130 cm magasságban és az alsó konyhapult mögött 50 illetve 60 cm magasságban, fürdőszobában 150 cm magasságban
Kapcsolók:	fehér műanyag szerelvények, általánosságban függőlegesen sorolva 110 cm magasságban
Tűzhely:	elektromos kiállítás a konyhában az alaprajz szerinti helyen, a lakásba csak elektromos főzőlap és elektromos sütő építhető be
Dugaljak száma:	szobákban 6-7 db, konyhában konyhapult fölött 2 db dupla, a hűtőgép, a mosogatógép és az elszívó részére 1-1 db külön dugalj. Fürdőszobában a mosdónál és a mosógép számára 1-1 db dugalj. Előszobában, a bejárati ajtó felett a gyengeáramú eszközök számára 1 db dugalj a gyengeáramú elosztóban. A dugalj elhelyezése az elektromos terv szerint történik, műszaki konzultáción lehetőséget biztosítunk a tervek áttekintésére.

A lakáselválasztó falak hanggátlásának biztosítása érdekében a falak egymással szemben nem kerülnek megvésésre, a dugaszoló aljzatok egymáshoz képest eltolásra kerülnek.

6.3. Gyengeáramú elektromos hálózat és szerelvények

Tv/Internet:	a lakásokon belül – a gyengeáramú szekrénytől a végponti szerelvényekig a Cat-6 kategóriájú kábelezés készül. Minden szobában végpont kerül kiépítésre. A szerelvények az erősáramú szerelvényekkel azonos típusúak. A végpontok szolgáltatótól függően lehetnek telefon, internet vagy TV végpontok. A szolgáltatás igénybevételéhez szükséges a szolgáltatóval való szerződéskötés, mely a vevő feladata.
Távközlési szolgáltató:	a ház és a lakások távközlési hálózatát legalább egy kiválasztott távközlési cég ki fogja építeni. A közös területen futó vezetékhalózat a szolgáltató(k) tulajdonába kerül, amin az általa nyújtott szolgáltatások vehetők igénybe. A házban újabb szolgáltató a társasház megalakulását követően a közgyűlés által hozott határozat alapján építhet ki hálózatot és nyújthat távközlési szolgáltatásokat.
Kaputelefon:	audió kaputelefon rendszer a lakásban elhelyezésre kerülő kezelő panellel
Lakáscsengő:	lakásbejárati ajtók mellett kerülnek elhelyezésre
Riasztó rendszer	Minden lakásba terveztünk riasztó rendszer részére védőcsövezést és kábelezést mozgásérzékelőhöz minden előszobába, a földszinten, az I., V. és VI. emeleten minden ablakkal rendelkező helyiségbe, nyitásérzékelőt minden bejárati ajtóra, a földszinten, az V. és VI. emeleten minden homlokzati nyílászáróra, a többi aktív eszköz beépítése a tulajdonos feladata lesz.
Tűzjelző	Az épület azon közösségi tereiben, amelyekben a tervek szerint szükséges, automatikus tűzjelző berendezés készül. A lakásokban tűzjelző rendszer nem kerül kiépítésre.

6.4. Világítás

Általános leírás:	szabvány szerinti vezetékhalózat kiállásokkal, foglalat, fényforrás és teraszon lámpatest csak a műszaki leírásban külön felsorolt esetekben. A kiállások elhelyezése az elektromos terv szerint történik. A mennyezeti lámpakiállások horoggal kombinálva kerülnek kialakításra.
Előtér, szoba, nappali:	előtérben 1-3 db, szobában és nappaliban 1-1 db mennyezeti kiállás, étkezőasztal terven ábrázolt helye felett külön mennyezeti kiállás foglalattal és fényforrással (kivéve, ha az étkezőasztal a konyhában kerül elhelyezésre az alaprajz szerint).

Fürdőszoba:	1 db mennyezeti kiállítás foglalattal és fényforrással, 1 db külön fali kiállítás (foglalat és fényforrás nélkül) a mosdó felett kb. 190 cm magasságban
Konyha:	1 db mennyezeti kiállítás foglalattal és fényforrással, 1 db külön fali kiállítás a konyhaszekrények világítása számára 145 cm magasságban
Erkély:	oldalfali vagy mennyezeti lámpa fényforrással és lámpaburával (nem választható), kapcsolóval
Világítótestek	a világítótestek nem tartozékaik a lakásnak, az erkély és terasz világítás lámpatestei kivételével, melyek egységes homlokzati megjelenés miatt nem választhatóak
Közösségi terek	az alkalmazott szerelvények és lámpatestek a helyiségek jellegének megfelelő kivitelűek és védettségűek. A világítás kapcsolása mozgásérzékelővel, vagy lépcsőházi nyomógombos felkapcsolással és időzített lekapcsolással történik.

7. TEREMGARÁZS MŰSZAKI TARTALMA

7.1. Teherhordó épületszerkezetek

Padló:	vasbeton alaplemez kéregerősített, olaj- és lúgálló bevonattal ellátott kivitelben
Fal:	vasbeton fal (kezeletlen, illetve festett vasbeton felület)
Mennyezet:	felületkezelés nélküli táblás hőszigetelés hőtechnikai méretezés alapján vagy kezeletlen vasbeton felület

7.2. Nyílászárók

Garázkapu:	a parkoló szintre vezető behajtó alján távirányítós működtetésű biztonsági rácskapu kerül kialakításra, mely automatikailag össze van kötve a kerítés vonalában lévő szárnyas kapuval
Garázkapu magasság:	garázkapu szabad nyílásmagassága 230 cm
Lépcsőházi ajtók:	fém ajtók

7.3. Gépészet, világítás

Hő- és füstelvezetés:	szabványos hő- és füstelvezetés kerül kiépítésre.
Biztonsági szellőztetés:	szabványos CO elvezető rendszer kerül kiépítésre a kipufogó gázok biztonságos elvezetésére.
Világítás:	mennyezeti LED világítótestek mozgásérzékelős kapcsolóval
Fűtés:	a teremgarázs nem temperált
Gépészeti vezetékek:	a teremgarázs mennyezetén kerülnek elvezetésre az épület gépészeti és elektromos gerincvezetékei, emiatt a teremgarázs belmagassága helyenként 205-225 cm-re csökken le.

7.4. Használhatóság

Jármű típusok:	a teremgarázs motorkerékpárok és személygépkocsik használatára lett tervezve és kialakítva, a beállók nem alkalmasak bármely típusú, a jogszabály által személygépjárműnek minősített gépkocsi befogadására
Gázüzemű autók:	a teremgarázs tűzvédelmi és biztonsági okokból gázüzemű járművekkel nem használható

8. PINCESZINTI TÁROLÓK

Padló:	simított beton padló
Mennyezet:	kezeletlen vasbeton felület, látszó gépészeti vezetékek
Tároló belmagassága:	a tárolók mennyezetén kerülnek elvezetésre az épület gépészeti és elektromos gerincvezetékei, emiatt a tárolók belmagassága helyenként 250 cm-re csökken le
Fal:	10 cm vastag falazott szerkezet, vakolat nélküli festett felülettel
Ajtó:	tömör festett fém ajtó szellőzőráccsal
Szellőztetés:	a tárolók gépi szellőzésűek, egyedi befúvással
Áramellátás:	dugalj nem kerül kiépítésre, felár ellenében sem kérhető
Világítás:	1 db mennyezeti kiállítás

9. FELSZÍNI PARKOLÓ

28 férőhelyes, a Somfa utcáról tolókapun keresztül közelíthető meg. Térkö burkolattal, térvilágítással tervezett.

Az Eladó fenntartja jogát arra, hogy a műszaki leírásban szereplő anyagokat, szerkezeteket, berendezéseket vagy technológiákat a fentiekben meghatározottakkal legalább megegyező műszaki színvonalú termékkel vagy technológiával helyettesítse hatósági előírások, beszerzési nehézségek vagy egyéb műszakilag indokolt esetekben.

A Vevő a jelen műszaki leírást az Eladótól átvette, tartalmát megismerte, és azt – a műszaki leírásban megjelölt ingatlan tárgyában a felek között létrejött Adásvételi (Elő)Szerződés rendelkezéseivel összhangban – elfogadja.

Budapest, 2022.08.03.