

MŰSZAKI LEÍRÁS

Dagály Park II. ütem



1. AZ ÉPÜLET RÖVID BEMUTATÁSA

1.1. Elhelyezkedés

A Dagály Park beruházást Budapest XIII. kerületében a Vizafogó városrészben valósítjuk meg. A Jakab József utca – Dagály sétány utca - Esztergomi út által határolt lakótömb három önálló telekre osztott (Jakab József utca 19, 21, 23-25, hrsz.: 25873/5,6,8), melyeken építendő a fejlesztést három ütemben tervezi. Az I. és II. ütem épületei egy épülethez tartoznak.

1.2. Az épület leírása

1.2.1. Beépítés

A Dagály Park 2 beruházás 101 lakást, 3 üzlethelyiséget, 117 teremgarázs-beállót, 101 tárolót, valamint közösségi kerékpár tárolót magába foglaló épület, amely pince + földszint + 5-8 lakószintből áll. Az 1. emeleten növényekkel beültetett kert létesül.

1.2.2. Funkciók

A pinceszinten található a társasház egyik teremgarázsa, ahol 57 db eltérő méretű gépkocsi beálló mellett 101 db önálló tároló és két db közösségi kerékpártároló, az elektromos főelosztó helyiség, illetve gépészeti terek kerülnek kialakításra.

A földszinten található a társasház másik teremgarázsa, ahol 60 db eltérő méretű gépkocsi beálló, a gyengeáramú fogadóhelyiség, kukatároló helyiségek, 3 db lobby (bejárati részek), gépészeti helyiség, egy takarítószer tároló, egy közös képviselői iroda, illetve 3 db üzlethelyiség kerül kialakításra.

A szintek elérését felvonók és a lépcsőházak szolgálják ki.

2. AZ ÉPÜLET MŰSZAKI TARTALMA

2.1. Teherhordó épületszerkezetek

Alapozás:	monolit vízzáró vasbeton lemezalap
Felmenő szerkezetek:	monolit vasbeton pillérek és falazott szerkezet
Homlokzati kitöltő falak:	monolit vasbeton
Födémek:	monolit vasbeton síklemez általános emeleten, pinceszint és földszint felett alul illetve felül bordás lemez
Lépcsőszerkezetek:	monolit vasbeton

2.2. Nem teherhordó épületszerkezetek

Lakáselválasztó falak: 20 cm vastag vasbeton falak

Lakáson belüli válaszfalak:

Porotherm 10 N+F vázkerámia falazat

Padló aljzatok: vasbeton födémén akusztikus elválasztó réteg és aljzatbeton

Homlokzatképzés: hőtechnikai méretezés alapján hőszigetelő rendszer, ásványi hőszigetelő lapok (YTONG Multipor), extrudált polisztirolhab, illetve ásványi szálal hőszigetelő réteg, melyen nemesvakolat, vagy fémlemez burkolat van elhelyezve az építész terveknek megfelelő helyeken

2.3. Erkély és terasz

Korlát: az erkélykorlátok és a lépcsőházi korlát egyedi lakatos szerkezetek, tűzihorganyzott felülettel

Burkolat: fagyálló greslap vagy kerámia burkolat fagyálló flexibilis ragasztóhabarccsal ragasztva, rendszer azonos flexibilis fugázóval, negatív éleknél rugalmas szilikonnal fugázva (általános kialakítás), a kertkapcsolatos szinten a teraszokon és a tetőtéri teraszokon térkőburkolat készül

Kialakítás: a tetőtéri teraszok megközelítése fellépőn keresztül történik. Egyes erkélyek esetében műszaki szükségesség miatt szintkülönbség alakulhat ki a beltéri burkolathoz képest.

Külső tároló: egyes teraszokon kialakított kültéri tároló, fémlemez lehatárolással, nem zárható ajtóval

2.4. Tetőszerkezet

Ferdetető: monolit vasbeton lemez, ásványi szálal hőszigeteléssel, átszellőztetett fémlemezfedéssel készül

3. KÖZÖS TERÜLETEK ÉPÍTÉSZ KIALAKÍTÁSA

3.1. Lépcsőház és közlekedő folyosók

Padló: greslap vagy kerámia burkolat lábazattal, I. osztályú minőségben

Fal: glettelt vasbeton felület 2 rétegű fehér diszperziós falfestéssel

Mennyezet:	lépcsőházban glettelt felületen 2 rétegű fehér diszperziós festés, hőszigetelés az alulról hűlő födémen lakások megközelítését szolgáló folyosókon gipszkarton álmennyezet épül
Épület bejárati ajtó:	hőszigetelt függönyfalban lévő portálszerkezet része
Postaládák:	lobby helyiségben kerülnek kialakításra,

3.2. Hulladéktároló

hulladéktárolóban greslap vagy kerámia padlóburkolat készül, falakon csempeburkolat az ajtó felett egy átfutó sor magasságig, felette fehér diszperziós festés vakolt felületen, mennyezetben felületkezelés nélküli táblás hőszigetelés hőtechnikai méretezés alapján

3.3. Kert

földszint feletti födémen növények kerülnek telepítésre, locsolórendszer kiépítésével

3.4. Liftek

1 db 8 személyes, 630 kg teherbírású (kisebb) és 3 db 13 személyes, 1000 kg teherbírású, bútorszállításra is alkalmas (nagyobb)

4. LAKÁS MŰSZAKI TARTALMA

4.1. Nyílászárók

Bejárati ajtó:	biztonsági bejárati ajtó, acél tokkal, rendszersaját rozsdamentes kilincsgarnitúra rejtett felerősítéssel, nyitáshatárolóval, optikai kitekintő nyílással, rendszersaját küszöbvel, MABISZ minősítéssel, egyféle színben (felár ellenében sem változtatható)
Beltéri ajtók:	papírrács betétes, valamint hosszfuratolt forgácslap betétes ajtólapok, dekorfóliás kivitelben, választható színben
Külső nyílászárók:	a lakások ablakai, erkélyajtói tokok tekintetében 7 kamrás, szárnyak tekintetében 6 légkamrás, hőszigetelt 3 rétegű üvegezéssel ellátott merevített műanyag szerkezetek, belső és külső könyöklővel (a teljes szerkezet U értéke: min. 1,15 W/m ² K). Külső oldalon vakolható redőnytök kerül elhelyezésre dupla lefutó sínnel (a nyíló szárnyak esetében),

redőnypalást és szúnyoghálók beépítése nélkül. A nyílászárók egy része önműködő légbevezető elemekkel ellátott. Az elektromos redőnyhöz az elektromos kiállítás kiépítésre kerül, de a mozgatómotor nem része az alapfelszereltségnek, az igény szerint utólag építhető be.

4.2. Padlóburkolat

Lakószoba, gardrób:	min. 7 mm vastagságú, AC3 kopásállóságú és igénybevételi osztályú laminált padló készül habalátét fólia és párazáró fólia lépéscsökkentő alátét rétegre fektetve, a gyártmányhoz tartozó szegélylécszegéssel a szükséges fém burkolatváltókkal
Konyha , előszoba, fürdőszoba, WC:	greslap vagy kerámia padlólap, I. osztályú minőségben, választható színben, hálós fektetéssel a konyhában és az előszobában alaprajzon nem jelölt gépészeti csövek futhatnak

4.3. Falburkolat, falfelület

Falak, mennyezet:	vakolt, glettelt felületen fehér diszperziós festés (színes festés vagy tapéta felár ellenében sem kérhető)
Fürdőszoba, WC:	az ajtó felett egy átfutó sor magasságig mázas kerámia burkolat, pozitív éleknél élvédővel, I. osztályú minőségben, választható színben, hálós fektetéssel
Konyha:	pult fölötti csempeburkolat nem tartozik a kulcsrakész kivitelhez
Álmennyezet, álgerenda:	a gépészeti csövek és berendezések, illetve a lakás ventilátorok eltakarása szükség szerint szerelt fal (álmennyezet, álgerenda) megépítésével történik, amely a belmagasság csökkenésével járhat

5. GÉPÉSZET

5.1. Fűtés, vízellátás

Fűtési rendszer:	az épület fűtését elsődlegesen VRF rendszerű kétcsöves kültéri kivitelű hőszivattyúk biztosítják,
------------------	---

másodlagosan gázkazánok. A hőszivattyúk részben a tetőn, akusztikus védőfalak között telepítve, a hőszivattyú udvarban, részben a földszinten a rámpa mellett, ill. a parkolók mellett kialakított fedett-nyitott kültérben kerülnek elhelyezésre. A berendezések 45/41 °C fűtővizet állítanak elő télen. Az így előállított fűtővíz két vezetékes rendszerben jut el a lakásokig, ahol M-BUS rendszerű hőmennyiségmérők mérik az egyes lakások fogyasztását. Az épület használati melegvíz előállítását gázkazánok biztosítják.

Komfortjavító hűtési rendszer:

az épületek nyári komfortjavító temperálását szintén a hőszivattyúk biztosítják. A komfortjavító temperálással nem érhető el a vonatkozó MSZ-04-140-4:1978 és MSZ CR 1752:2000 szabványokban, valamint a 7/2006. (V. 24.) TNM rendeletben foglalt hűtési előírások. A berendezések 16/19 °C hőmérsékletű hűtővizet állítanak elő nyáron. Az így előállított hűtővíz két vezetékes rendszerben jut el a lakásokig, ahol M-BUS rendszerű hűtő-fűtő hőmennyiségmérők mérik az egyes lakások fogyasztását. Egyidőben minden lakás csak fűtött vagy csak hűtött lehet!

A tél-nyár átváltás az egész épületben egyszerre történik. A VRF rendszer központi vezérlőegysége, csatlakozik az épületfelügyeleti rendszerhez.

Fűtési-hűtési vezetékek: Előremenő és visszatérő műanyag fűtési csővezetékek. A lakásokban az osztógyűjtők, felszálló vezeték és elzáró csapok az előszobában kerülnek kialakításra. Takarásukról a vevő gondoskodik utólag.

Hőleadók: a szobákban mennyezetfűtés, a fürdőszobákban és WC helyiségekben padlófűtés, konyhában mennyezetfűtés vagy padlófűtés kerül kiépítésre, a többi helyiségben fűtés nem kerül kiépítésre. A fűtés lakásonként szabályozható. A fürdőszobákban törölközőszárítós radiátorok kerülnek beépítésre elektromos fűtőbetéttel.

Vízvezetékek: a használati hideg- és melegvíz alap- és felszálló vezetéke műanyag, vagy horganyzott acélcső, a lakásokban lévő ágvezetékek falban illetve padlóban vezetett műanyag csővezetékek.

Szennyvízelvezetés:	műanyag csővezeték
Fogyasztásmérők:	Lakásonként egyedi hőmennyiségmérő, valamint hideg- és melegvízfogyasztás mellékmérő kerül kiépítésre.

5.2. Szellőzés

Szellőzőrendszer:	a zárt terű helyiségekben, fürdőszobákban, WC-kben, háztartási helyiségekben és egyes lakástípusok esetében a konyhákban egyedi, gipszkarton álmennyezetbe, vagy falba épített ventilátorokon keresztül kerül elszívásra a levegő, gyújtókürtön keresztül a tetőre kivezetve. A ventilátorok páraérzékelőről és/vagy villanykapcsolóról indulnak, leállásuk „utánfutással” történik. A fürdőszobák, WC-k szellőzésének légpótlását a fürdőszoba és WC ajtók és padló között hagyott hézagok biztosítja.
-------------------	---

A szellőzőrendszerek gyűjtőcsatornás kialakításúak lesznek.

Szellőzővezeték:	fém szellőzőcsövek
Szellőztetett helyiségek:	zárt terű (természetes szellőzéssel nem rendelkező) helyiségek
Konyhai páraelszívás:	csak a fém csővezeték kerül kiépítésre fém visszacsapó szeleppel, páraelszívó készülék nem része a kulcsrakész kivitelnek.
Pipere szerelvények:	a pipere szerelvények nem képezik tárgyát a szerződésnek

5.3. Szaniterek és szerelvények

Mosdókagyló:	Alföldi Miron 56x45 cm, vagy vele egyenértékű
Kézmosó:	kisméretű Alföldi Miron típusú 36x29 cm, csak a külön WC-kben, vagy vele egyenértékű
Kád:	Kaldewei Eurowa zománcozott fehér acéllemezkád, vagy vele egyenértékű, 170 cm hosszú, beépítve, csempézett előtétfallal, króm le- túlfolyó szettel

Zuhanytálca:	Alföldi Denia zuhanytálca, vagy vele egyenértékű, Alföldi Liner, vagy vele egyenértékű zuhanyfülkével 90x90 cm beépítve, csempézett előtétfallal, lefolyó szettel
Csaptelep:	egykaros kerámiabetétes keverő csaptelep <ul style="list-style-type: none">- kézmosóhoz álló kivitelben, Típus: Hansgrohe Logis, vagy vele egyenértékű- kádhoz fali kivitelben, tartórudas kézi zuhany készlettel együtt Hansgrohe Logis + Crometta Vario, vagy vele egyenértékű- zuhanyhoz fali kivitelben, tartórudas kézi zuhany készlettel együtt zuhanyfej: Hansgrohe Focus E, vagy vele egyenértékű (A fix falitartó illetve a zuhanyrúd felszerelése a vevő feladata)
WC:	Alföldi Saval félpорcelán WC, vagy vele egyenértékű, mélyöblítésű, hátsó kiömlésű, falra/konzolra szerelhető kivitelben, fehér színben, fedeles ülőkével együtt falsík mögötti, önhordó, konzolos WC-állvány, nyomólappal
Mosógép csatlakozó:	falba szerelt szennyvíz csatlakozási és hidegvíz vételi 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)

6. ELEKTROMOS RENDSZEREK

6.1. Erősáramú elektromos hálózat

Mérőszekrény:	ELMŰ által elfogadott típusú kerül kiépítésre
Mérőórák:	a lakások elektromos fogyasztásmérői szintenként csoportosan, a folyosókon kerülnek elhelyezésre
Teljesítmény, kiépítés:	A garzon és nappali + 1 hálós lakásokban 1x32 A teljesítményt, a többi lakásban 3x16 A teljesítményt biztosítunk. A későbbi bővíthetőség miatt a lakáselosztókig menő kábel 5x10 mm ² vastagságú

6.2. Erősáramú elektromos szerelvények

Dugaljak:	Legrand Valena fehér műanyag szerelvények, vagy vele egyenértékű
Kapcsolók:	Legrand Valena fehér műanyag típusúak, vagy vele egyenértékű
Tűzhely:	kiállítás a konyhában az alaprajz szerinti helyen, a lakásba csak villanytűzhely építhető be
Dugaljak száma:	szobákban 2-4 db (részben dupla), konyhában konyhapult fölött 2-4 db, 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 dugaljak elhelyezése az elektromos terv szerint történik, műszaki konzultáción lehetőséget biztosítunk a tervek áttekintésére. A lakásválasztó 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-5e 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 szolgáltatóval való szerződéskötés 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:	audio kaputelefon rendszer, mellyel az épület kapuja nyitható a lakásból. 1 db beltéri készülék az előtérben, kültéri egység a lépcsőház kapuja mellett

Lakáscsengő:	lakás bejárati ajtók mellett kerülnek elhelyezésre
Tűzjelző	azon terekben, amelyekben a tervek szerint szükséges, automatikus tűzjelző berendezés készül

6.4. Világítás

Általános leírás:	szabvány szerinti vezetékhalózat kiállásokkal, izzó és lámpatest csak a műszaki leírásban külön felsorolt esetekben. A kiállások elhelyezése az elektromos terv szerint történik.
Szoba, előtér, gardrób:	1-1 db mennyezeti kiállás, étkezőasztal felett külön mennyezeti kiállás (kivéve ha az étkezőasztal a konyhában kerül elhelyezésre az alaprajz szerint)
Fürdőszoba:	1 db mennyezeti kiállás foglalattal és izzóval, 1 db külön fali kiállás a mosdó felett kb. 190 cm magasságban
Konyha:	1 db mennyezeti kiállás, 1 db külön fali kiállás a konyhaszekrények világítása számára 140 cm magasságban
Erkély:	oldalfali vagy mennyezeti lámpa izzóval és lámpaburával (nem választható) kapcsolóval
Világítótestek	a világítótestek nem tartozékaik a lakásnak, az erkély és terasz világítás lámpatestei kivételével.
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. Nem teherhordó épületszerkezetek

Padló:	dilatált beton felület műgyanta borítással, padlóösszefolyókkal
Fal:	natúr vasbeton
Mennyezet:	felületkezelés nélküli táblás hőszigetelés hőtechnikai méretezés alapján vagy kezeletlen vasbeton felület

7.2. Nyílászárók

Garázskapu:	a parkoló szintekre vezető behajtókon redőnyrács kapu kerül telepítésre, távirányítós működtetéssel, rácsukódást megakadályozó zárással
Garázskapu magasság:	garázskapu szabad nyílásmagassága 220 cm
Lépcsőházi ajtók:	nem zárható, nem éghető 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 világítótestek mozgásérzékelős kapcsolóval
Fűtés:	a teremgarázs nem temperált
Gépészeti vezetékek:	a teremgarázs szintek mennyezetén kerülnek elvezetésre az épület gépészeti és elektromos gerincvezetékei, emiatt a teremgarázs szintek belmagassága helyenként 180 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. TÁROLÓK

Padló:	greslap vagy kerámia burkolat lábazattal, I. osztályú minőségben
--------	--

Mennyezet:	felületkezelés nélküli táblás hőszigetelés hőtechnikai méretezés alapján vagy kezeletlen vasbeton felület vagy látszó gépészeti vezetékek
Tároló belmagassága:	a tárolók mennyezetén kerülnek elvezetésre az épület gépészeti és elektromos gerincvezetékei, emiatt a tárolók belmagassága helyenként 190 cm-re csökken le
Fal:	natúr vasbeton vagy téglafelület 2 rétegű fehér diszperziós falfestéssel
Ajtó:	fém ajtók
Szellőztetés:	a tárolók gépi szellőzősűkek, a befúvás és elszívás nem egyedi, központi ventilátorokkal szerelt légtechnikai csőhálózaton keresztül történik
Áramellátás:	dugalj nem kerül kiépítésre, felár ellenében sem kérhető
Világítás:	1 db fali vagy mennyezeti kiállítás

9. ÜZLET HELYISÉGEK

9.1. ÉPÍTÉSZET

9.1.1. Nyílászárók

Bejárati ajtó:	hőszigetelt függönyfalban lévő portálszerkezet.
Beltéri ajtók:	nem kerül kiépítésre

9.1.2. Nem teherhordó épületszerkezetek

Padló:	vasbeton födém
Fal:	felületképzés nélküli vasbeton falak (betonkozmetikázott), helyenként hanggátló méshomok falazat
Belmagasság:	részben az üzlethelyiség mennyezetén kerülnek elvezetésre az épület gépészeti és elektromos gerincvezetékei, emiatt az üzlethelyiség belmagassága helyenként 240 cm-re csökkenhet le
Mennyezet:	kezeletlen vasbeton felület
Álmennyezet, álgerenda:	nem kerül kiépítésre

9.2. GÉPÉSZET

9.2.1. Fűtés, vízellátás

Fűtési rendszer:	az épület fűtési rendszere szolgálja ki, a vezetékek a hőmennyiségmérőig kerülnek kiépítésre, ott ledugózásra kerülnek
Hőleadók:	nem kerül kiépítésre
Vízvezetékek:	ledugózott hideg- és melegvíz csatlakozás, központi leolvasású mérőkkel
Szennyvízelvezetés:	ledugózott DN110-es csatlakozási pont
Mérőszelekrény:	nem kerül kiépítésre

9.2.2. Szellőzés

Szellőzőrendszer:	nem kerül kiépítésre
Vezeték:	nem kerül kiépítésre
Szellőztetett helyiségek:	nincsenek központi szellőzésű helyiségek

9.2.3. Szaniterek és szerelvények

Mosdókagyló, kézmosó:	nem kerül kiépítésre
Csapterlep:	nem kerül kiépítésre
WC:	nem kerül kiépítésre

9.3. ELEKTROMOS RENDSZEREK

9.3.1. Erősáramú elektromos hálózat

Mérőszelekrény:	az üzlethelyiség elektromos mérője a pinceszinti elektromos helyiségben található, ahonnan az üzlethelyiségig NY 5x35 kábel kerül kiépítésre
Teljesítmény:	1x32A

9.3.2. Erősáramú elektromos szerelvények

Dugaljak:	nem kerül kiépítésre
Kapcsolók:	nem kerül kiépítésre

9.3.3. Gyengeáramú elektromos hálózat és szerelvények

Tv/Internet:	nem kerül kiépítésre
--------------	----------------------

Kaputelefon:	nem kerül kiépítésre
Riasztó	nem kerül kiépítésre
Tűzjelző	nem kerül kiépítésre

9.3.4. Világítás

Általános leírás:	nem kerül kiépítésre
Világítóttestek	nem kerül kiépítésre

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

A Felek a jelen műszaki leírást az Adásvételi (Elő) szerződéssel egyidejűleg, annak elolvasása és értelmezése után, mint akaratukkal mindenben megegyezőt jóváhagyólag aláírják.

Budapest, 2020.

Eladó
OTP Ingatlan Zrt.

Vevő