

Harmónia Residence műszaki leírás

Az adásvételi szerződés műszaki melléklete

3000 Hatvan, Nagytelek utca 11. Helyrajzi szám 1660/56

1 A műszaki tartalom meghatározása

Jelen műszaki leírás a Harmónia Residence lakópark épületeinek, lakásainak, alapfelszereltségének és kapcsolódó külső területeinek kivitelezési és átadási követelményeit határozza meg. A lakásra vonatkozó rendelkezések az adásvételi szerződésben megjelölt ingatlanra alkalmazandók.

Az alap műszaki tartalom magában foglalja a lakás építészeti kialakítását, a működő gépészeti és villamos rendszereket, a teljes belső berendezést, az alap konyhai gépcsomagot, a kapcsolódó terasz burkolatát és lakásonként egy gépjármű-parkolóhelyet. A földszinti lakásokhoz saját használatú, növényi elhatárolással kialakított kertrész tartozik.

2 Az épületegyüttes alapadatai

Megnevezés	Műszaki adat
Telekterület	5 958 m ²
Új lakóépületek	6 épület, A, B, C, D, E és F jelöléssel
Szintszám	Földszint és egy emelet
Lakásszám	32 lakás, ebből 16 földszinti és 16 emeleti
Gépjármű elhelyezése	Felszíni parkolás, lakásonként 1 parkolóhely

2.1 Lakástípusok

Lakástípus	Darabszám	Belső kialakítás
29 m ²	12	Nappali, étkező és konyha egy légtérben, külön előtér és fürdőszoba
35 m ²	12	Nappali, étkező és konyha, kapcsolódó hálórész, előtér és fürdőszoba
45 m ²	8	Nappali, étkezős konyha, külön hálószoa és gardrób, előtér és fürdőszoba

A 29, 35 és 45 m² megjelölések névleges lakástípusokat jelölnek. A lakás belső területe, a terasz és a kertrész külön területi egységként kezelendő; a terasz és a kertrész nem része a belső lakóterületnek.

2.2 Megközelítés és közlekedők

A földszinti lakások a belső gyalogos közlekedőkről, az emeleti lakások külső lépcsőkön és közös közlekedőkön keresztül érhetők el. A lépcsők, közlekedők és teraszok kialakítása biztosítja a rendeltetésszerű közlekedést, a csúszás elleni védelmet, a csapadékvíz elvezetését és a leesés elleni védelmet.

3 Tartószerkezetek és határoló szerkezetek

3.1 Alapozás és teherhordó rendszer

Az épületek vasbeton alaplemezre helyezett, előregyártott vasbeton fal- és födémelemekből készülnek. Az elemek kapcsolatai, a szerkezeti merevítés és a teherátadás egységes tartószerkezeti rendszert alkotnak. Az alapozás, a teherhordó elemek és csomópontjaik biztosítják az épület állékonyságát, teherbírását és rendeltetésszerű használatát.

A talajon fekvő szerkezetek alatt tömörített szemcsés ágyazat készül. A talajjal érintkező részek nedvességvédelmét folytonos talajnedvesség elleni szigetelés és az ahhoz csatlakozó lábazati szigetelés biztosítja.

3.2 Fő szerkezeti rétegek

Szerkezeti elem	Kialakítás
Alaplemez	25 cm monolit vasbeton alaplemez
Külső fal	15 cm előregyártott vasbeton falszerkezet és 15 cm EPS homlokzati hőszigetelés
Lakáselválasztó szerkezet	Két 15 cm vasbeton falszerkezet között 15 cm kőzetgyapot réteg
Födém és lakáspadló	15 cm előregyártott vasbeton lemez, 3 cm hangszigetelő réteg és helyiség szerinti burkolat
Talajjal érintkező hőszigetelés	Extrudált polisztirolhab, XPS; a talajon fekvő lakáspadlóban 15 cm
Talajnedvesség elleni szigetelés	Modifikált vastagbitumenes lemez

3.3 Hőszigetelés és csatlakozások

A homlokzati hőszigetelés EPS alapú, vakolt rendszerként készül. A lábazati és talajjal érintkező szerkezetekben nedvességnek ellenálló XPS hőszigetelés készül. A szigetelések az épület sarkainál, a nyílászárók környezetében és a csatlakozó szerkezetek mentén folytonosan kapcsolódnak egymáshoz.

A fedett, nyitott közlekedők és a teraszok vasbeton szerkezetei a lakások hőszigetelt burkán kívül helyezkednek el. A külső szerkezetek és a fűtött terek találkozásánál a csomóponti kialakítás mérsékli a hőhidak hatását, és biztosítja a csatlakozások nedvesség elleni védelmét.

3.4 Hangszigetelés

A lakáselválasztó falak réteges vasbeton és kőzetgyapot kialakítása, valamint a padlók hangszigetelő rétege csökkenti a szomszédos lakások közötti hangátadást. A padló és a függőleges szerkezetek csatlakozását akusztikai leválasztással kell kialakítani; a vezetéktörtések és szerelvények nem képezhetnek a hangszigetelést lerontó merev kapcsolatot.

3.5 Álmennyezetek

A gépészeti vezetékek és berendezések elhelyezésére szolgáló helyiségrészekben függesztett gipszkarton álmennyezet készül. A karbantartást igénylő berendezések és szerelvények hozzáférését szerelőnyílások biztosítják. Az álmennyezeti szerkezet, a légszűrő és a világítótestek elhelyezése összehangolt kialakítással készül.

4 Tető és csapadékvíz elleni védelem

4.1 Lapostető

Az épületek lapostetővel, egyenes rétegrendű hő- és vízszigeteléssel készülnek. A teherhordó födém felett párazárás, hőszigetelés, lejtésképzés és mechanikailag rögzített csapadékvíz-szigetelés készül. A tető hőszigetelése IPN hab, csapadékvíz-szigetelése FPO lemez.

A tetőszigetelés a felhajtásoknál, az attikáknál, az összefolyóknál és a vezetékáttöréseknél vízzáró csomópontokkal csatlakozik. A lejtésképzés az összefolyók felé vezeti a csapadékvizet. A tetőszegélyek és a kapcsolódó bádogos elemek biztosítják a szigetelési rendszer lezárását és a csatlakozások védelmét.

4.2 Teraszok

A lakásokhoz közvetlen lakótéri kapcsolattal rendelkező terasz tartozik. A teraszok járőfelülete kültéri használatra alkalmas, fagyálló kerámiaburkolat. A burkolat alátámasztása, lejtése és csatlakozó szigetelése biztosítja a csapadékvíz elvezetését, a szerkezet védelmét és a biztonságos használatot.

A küszöbök, falszegélyek és teraszcsatlakozások kialakításánál a vízszigetelés folytonosságát meg kell tartani. Az emeleti teraszok és nyitott közlekedők leesés elleni védelmét rögzített korlátok biztosítják.

5 Homlokzatok és külső nyílászárók

5.1 Homlokzati felületek

A homlokzatok világos vakolt felületekkel, fa kiegészítő elemekkel, fém szerkezetekkel és látszóbeton felületekkel készülnek. A bejárati és közlekedőrészek tagolásában lamellás, illetve lemez jellegű burkolati elemek, pálcás korlátok és növényfuttató huzalok vesznek részt.

A homlokzati burkolatok és fém elemek rögzítése a használatból és az időjárási hatásokból származó terhelések felvételére alkalmas. A külső felületek és csatlakozások kialakítása biztosítja az esővíz elleni védelmet és a karbantartás hozzáférését.

5.2 Ablakok és erkélyajtók

A lakások ablakai és erkélyajtói színezett PVC profilszerkezettel és háromrétegű hőszigetelő üvegezéssel készülnek. A nyílászárók beépítése légzáró és csapadékvíz ellen védett csatlakozásokkal, a homlokzati hőszigeteléshez illeszkedően történik.

A földszinti épületbejárati és üzemeltetési nyílászárók hőszigetelt alumínium profilszerkezettel, a PVC nyílászárók színéhez igazodó felülettel készülnek. A lakásbejárati ajtók zárható kialakításúak; a beltéri ajtók a lakás választott belsőépítészeti stílusához illeszkednek.

5.3 Árnyékolás

A lakások alap műszaki tartalmának része a redőny-előkészítés. A redőny, a további árnyékoló berendezés és a szúnyogháló külön megrendelhető, feláras tétel. A külön megrendelt árnyékolásnak illeszkednie kell az épület nyílászáróihoz és egységes homlokzati megjelenéséhez.

6 Belső felületek és teljes berendezés

6.1 Belsőépítészeti kialakítás

A vevő 12 belsőépítészeti stílusirány közül választ. A kiválasztott stílus a lakás teljes belső kialakítására kiterjed: a burkolatok, színek, beltéri ajtók, beépített és mobilbútorok, világítótestek és belső kiegészítők egységes összeállításban kerülnek átadásra.

A lakás teljes belső berendezése az alap műszaki tartalom része. A választott stílushoz tartozó teljes berendezési csomagot a lakástípus elrendezéséhez illeszkedően kell biztosítani, a televízió kivételével. A kerti és teraszberendezés külön, feláras csomag.

6.2 Falak és padlóburkolatok

A belső falfelületek glettelt, festett kivitelben, a választott stílus színeivel készülnek. A lakóhelyiségek, előterek és a konyha padlóburkolata a stíluscsomaghoz igazodik. A fürdőszoba nedves használatra alkalmas kerámia padló- és falburkolatot kap.

A vizes helyiségek nedvességnek kitett felületein a burkolat alatt vízszigetelés készül. A sarkok, padló és fal találkozások, valamint szerelvényáttörések vízzáró csatlakozást kapnak. A burkolatok lezárása szegélyekkel, élképzéssel és a szükséges rugalmas hézagokkal történik.

6.3 Bútorok és belső felszerelés

A berendezés a nappali és a hálófunkció ülő-, fekvő- és tárolóbútorait, az étkező bútorait, a konyhai szekrényeket és munkalapot, valamint a fürdőszobai bútorokat és belső kiegészítőket foglalja magában. A bútorok elhelyezése a lakástípus közlekedési és használati igényeihez igazodik. A rögzített bútorok és világítótestek felszerelt állapotban kerülnek átadásra.

7 Konyha és fürdőszoba

7.1 Konyha és alap gépcsomag

A konyha a választott stílushoz tartozó konyhabútorral, munkalappal, mosogatóval és csapteleppel, teljes alap gépesítéssel készül. Az alapcsomag Candy márkájú készülékeket tartalmaz, az alábbi öt tétellel.

Gépcsomag eleme	Átadási tartalom
Hűtő és fagyasztó	Hűtő-fagyasztó készülék
Főzőlap	Elektromos főzőlap
Sütő	Elektromos sütő
Páraelszívó	Konyhai páraelszívó készülék
Mosogatógép	Mosogatógép

A készülékek a hozzájuk szükséges villamos, víz- és lefolyócsatlakozásokkal, a konyhabútorba illesztett vagy a konyhai elrendezés szerinti elhelyezéssel készülnek. Magasabb kategóriájú gépcsomag külön megrendeléssel választható.

7.2 Fürdőszobai felszerelés

A fürdőszoba mosdóval, csaptelepekkel, WC-vel és öblítőrendszerrel, zuhanyozóval, valamint fürdőszobai bútorokkal készül. A felszereltség része a gépi elszívás és a törölközőszárítós radiátor. A mosógép részére víz-, szennyvíz- és villamos csatlakozás készül.

8 Vízellátás és szennyvízelvezetés

8.1 Hidegvíz hálózat és fogyasztásmérés

Az épületek ivóvízellátása közüzemi vízhálózatról történik. A lakások az épület közös hidegvíz-hálózatához csatlakoznak, lakásonként önálló vízfogyasztás-méréssel. A mérők, elzárók és karbantartást igénylő szerelvények hozzáférhető helyen készülnek.

A lakáson belüli hideg- és melegvíz-hálózat préskötéses, rozsdamentes acél csőrendszer. A hálózat ellátja a konyhai mosogatót, a mosogatógépet, a fürdőszobai mosdót és zuhanyozót, a mosógép csatlakozását és a WC öblítőrendszerét. A vezetékrögzítések és áttörések kialakítása biztosítja a hálózat zaj- és rezgésvédelmét.

8.2 Használati melegvíz

A használati melegvizet lakásonként önálló, elektromos tárolós vízmelegítő állítja elő. A készülék a lakás saját melegvíz-hálózatát szolgálja ki. A vízmelegítő felszerelt, víz- és villamos hálózatra csatlakoztatott, működőképes állapotban kerül átadásra.

A tároló beépítése biztosítja a biztonsági szerelvények működését, a szervizelési hozzáférést és a készülék cserélhetőségét. A melegvíz-vezetékek hőszigetelése mérsékli a vezetékhálózat hőveszteségét.

8.3 Szennyvíz és kondenzvíz

A szaniterek és háztartási berendezések szennyvize gravitációs rendszerben, hangcsillapított műanyag csőhálózaton keresztül jut az épület függőleges ejtővezetékeihez és gyűjtőhálózatához. A lefolyócsatlakozások bűzelzárással készülnek, a tisztítási pontok hozzáférhetők.

A hővisszanyerős szellőztető berendezés és a fűtő-hűtő beltéri egységek kondenzvize lakáson belüli közös kondenzvíz-hálózatba kerül. A hálózat megfelelő lejtéssel és szifonozással, gravitációsan csatlakozik a szennyvízelvezetéshez. A vezetékek és csatlakozások kialakítása kizárja a kondenzvíz szerkezetekbe vagy lakótérbe jutását.

9 Hővisszanyerős gépi szellőzés

9.1 Lakásonként önálló rendszer

Minden lakás önálló, kiegyenlített, hővisszanyerős gépi szellőztető rendszert kap. A friss levegő külön befúvó hálózaton jut a tartózkodási helyiségekbe, az elhasznált levegő a vizes és kiszolgáló helyiségekből kerül elszívásra. A fürdőszobai elszívás a lakás gépi szellőzésének része.

A külső frisslevegő-beszívás és az elhasznált levegő kidobása egymástól elkülönített nyomvonalon történik. A hővisszanyerő a távozó levegő hőtartalmának egy részével előtemperálja a beérkező levegőt, csökkentve a szellőzéshez kapcsolódó hőveszteséget.

9.2 Légcsatornák és beszabályozás

A légcsatornák rögzítése, akusztikai leválasztása és hangtompítása biztosítja a rendeltetésszerű működést. A csatornák és berendezések kialakítása védi a szerkezeteket a páralecsapódástól, és lehetővé teszi a szűrők, készülékek és tisztítást igénylő elemek karbantartását. A befúvási és elszívási légmennyiségek beállítása és a rendszer teljes beszabályozása az üzembe helyezés része.

10 Fűtés és hűtés

10.1 Hőszivattyús rendszer

A lakások fűtését és hűtését lakásonként önálló, reverzibilis levegő-levegő hőszivattyús split rendszer biztosítja, egyedi szabályozással. A berendezések fűtési és hűtési teljesítménye a lakás hőigényéhez, nyári hőterheléséhez és elrendezéséhez igazodik.

Lakástípus	Fűtő és hűtő beltéri egységek
29 m ²	1 db
35 m ²	1 db
45 m ²	2 db

A kültéri és beltéri egységeket hőszigetelt réz hűtőközeg-vezeték köti össze. A beltéri egységek kondenzvíze a lakás kondenzvíz-hálózatába kerül. A rendszer a szükséges villamos betáplálással, szabályozással és beüzemeléssel együtt része az alap műszaki tartalomnak.

10.2 Kültéri egységek és fürdőszobai hőleadó

A kültéri egységek elhelyezése biztosítja a készülékek levegőellátását, az üzemeltetéshez szükséges távolságokat és a karbantartási hozzáférést. A tartószerkezetek és rögzítések rezgéscsillapított kialakításúak; az elhelyezésnél a lakások akusztikai védelmét biztosítani kell. A fürdőszobában törölközőszárítós radiátor készül.

11 Villamos hálózat és gyengeáramú rendszerek

11.1 Betáplálás és fogyasztásmérés

A lakások villamosenergia-ellátása közüzemi kiefeszültségű hálózatról, lakásonként önálló fogyasztásméréssel történik. A közös használatú fogyasztók ellátása elkülönített mérési és elosztási rendszerrel készül. A mérőhelyek kialakítása biztosítja a leolvasást, az ellenőrzést és az üzemeltetési hozzáférést.

A belső elosztóhálózat és a lakáselosztók méretezése a konyhai gépek, az elektromos vízmelegítő, a hőszivattyús fűtés és hűtés, a gépi szellőzés és az általános lakásfogyasztók igényét együttesen veszi figyelembe. A hálózat kialakításánál a vezeték hosszakat, a feszültségesést, a zárlati viszonyokat és a védelmek összehangolását figyelembe kell venni.

11.2 Lakáselosztó és szerelvények

Minden lakás saját villamos elosztót kap a szükséges túláram- és áramütés elleni védelmekkel. A hálózat része a védővezető-rendszer és az egyenpotenciálra hozó összekötések kialakítása. A világítási és dugalj-áramkörök, valamint a nagyobb teljesítményű készülékek ellátása a fogyasztói igényekhez igazodó áramköri kiosztással készül.

A helyiségek kapcsolókat, dugaljakat és világítási csatlakozásokat kapnak; a választott belső berendezéshez tartozó világítótestek felszerelve kerülnek átadásra. A fürdőszobai villamos szerelvények elhelyezése és védettsége a nedves környezetben történő biztonságos használathoz igazodik.

11.3 Internet és kaputelefon

A lakások internet-előkészítéssel és kaputelefon-rendszerrel készülnek. Az internet-előkészítés a hírközlési bekötéshez szükséges épületen belüli nyomvonal és lakáscsatlakozás kialakítását foglalja magában. A kaputelefon lakásonkénti beltéri egységgel és a bejáratú kommunikációhoz szükséges közös elemekkel készül.

12 Külső területek és közös létesítmények

12.1 Parkolók és gyalogos útvonalak

A lakópark 32 felszíni személygépkocsi-parkolóhelyet biztosít, lakásonként egy parkolóhellyel. A parkolófelületek szilárd burkolatot kapnak. A parkolóhelyek és a lakóépületek között burkolt gyalogos útvonalak készülnek, a bejáratok biztonságos megközelítését biztosító kialakítással.

A külső és közös területek LED-világítása a gyalogos útvonalakat, az épületbejáratokat, a parkolókat, valamint a kerékpár- és hulladéktárolók használatát szolgálja. A lámpatestek elhelyezése a szükséges megvilágítást a lakások zavaró bevilágítása nélkül biztosítja.

12.2 Kertrészek és parkosítás

A földszinti lakásokhoz kapcsolódó saját használatú kertrészek növényi elhatárolással készülnek. Az épületek közötti közös területek parkosított, fásított és növényzettel kialakított zöldfelületek. A telepített növényzet a lakások, a gyalogos útvonalak és a parkolóterületek tagolását szolgálja.

A lakóparkhoz kerékpártárolók, valamint elkülönített kommunális és szelektív hulladékgyűjtő hely tartozik. A tárolók a lakóépületektől és a kiszolgáló útvonalokról megközelíthető kialakítással készülnek.

12.3 Felszíni vízelvezetés

A tetők, teraszok, utak és parkolók csapadékvíz-elvezetése összehangolt rendszert alkot. A burkolati lejtések és vízgyűjtő elemek a vizet az épületektől elvezetik. A telken belüli csapadékvíz-kezelés vízvisszatartással és késleltetett elvezetéssel védi az épületeket, a kertrészeket és a közlekedési felületeket.

13 Műszaki ellenőrzés és átadás

A lakás a működő közműcsatlakozásokkal, beüzemelt gépészeti rendszerekkel, kész belső felületekkel és felszerelt berendezéssel kerül átadásra. A közös közlekedési és külső területek a rendeltetésszerű használatához szükséges kiépítéssel készülnek el.

Az átadást megelőző ellenőrzés magában foglalja a vízhálózat nyomáspróbáját, a szennyvíz- és kondenzvíz-hálózat tömörségének ellenőrzését, a fűtő-hűtő rendszerek próbaüzemét, a szellőzés beszabályozását, valamint a villamos hálózat és védelmek működésének ellenőrzését. A beépített készülékek működését és a karbantartást igénylő elemek hozzáférhetőségét ellenőrizni kell.

Az átadás során a lakás, a felszereltség és a berendezések állapotát átadás-átvételi jegyzőkönyvben kell rögzíteni. A berendezések használati és karbantartási dokumentumai, valamint a készülékekhez tartozó jótállási dokumentumok átadásra kerülnek.

14 Külön megrendelhető tételek

Külön megrendelés és felár alapján magasabb kategóriájú konyhai gépcsomag, redőny, további árnyékolás, szűnyogháló, kerti és teraszberendezési csomag, valamint meghatározott kerítéstípus választható. A televízió nem része az alapfelszereltségnek. A külön megrendelt tételek és az alap műszaki tartalomtól való egyedi eltérések a felek írásbeli megállapodása alapján készülnek.

Az adásvételi szerződés mellékleteként átadott műszaki leírás az irányadó.