

Műszaki leírás

 **REZIDEO**

 **CASCADE**
RESIDENCE ZUGLÓ

BÁCSKAI UTCA 29. MŰSZAKI LEÍRÁS

1. Általános adatok

- Tárgy: 10 lakást, tárolókat és gépkocsibeállót is magában foglaló lakóház.
- Helyszín: Budapest XIV. kerület, Bácskai utca 29.
- Helyrajzi szám: 32243/10
- Beruházó: Vác Real Estate Kft.
- Székhely: 1133 Budapest, Váci út 110.

2. A projekt elhelyezkedése

- A Bácskai utca 29. Budapest XIV. kerületében, a Bácskai utca, a Csantavér utca és a Csantavér köz által határolt tömbben található.
- A tömb nagy részében lakóépületek találhatóak, kiegészülve 1-2 épületben irodafunkcióval.
- A Bácskai utca központi elhelyezkedése ellenére a lakóépület nagyvárosi, ugyanakkor sok zöldfelülettel rendelkező, családbarát környezetben helyezkedik el.

3. Funkcionális leírás

3.1. Az épület funkciói

- A környéken nagyrészt lakófunkció található, iroda és közfunkciókkal vegyítve.
- Az épületben 10 db lakóegység és a hozzájuk tartozó kiszolgálóhelyiségek kapnak helyet.
- Az emeleteken teraszok és erkélyek biztosítják a környezettel való kapcsolatot.
- Az udvaron és az utcán biztosított a parkolási lehetőség.

3.2. Szintenkénti funkciók áttekintése

- A projekt 1 pinceszintből az épület 3 szintjéből álló, 10 lakást tartalmazó fejlesztés.
- A pinceszint (-1. szint) jellemző funkciói: tárolók, közlekedők, gépészeti helyiség.
- A földszint jellemző funkciói: babakocsi és kerékpártároló, lakások, lépcsőház, folyosók, a lakóépület bejárata, fogadótér és lift.
- A földszint feletti szintek jellemző funkciói: lakások, lépcsőház, folyosók, közlekedők, tárolók.

4. Szerkezeti ismertetés

4.1. Alapozás

- Az épület beton sávalappal rendelkezik.
- Az épület felújítása során a meglévő faltestek injektálásra kerültek, biztosítva a lakások vízhatlanságát.

4.2. Falazatok

- Külső határoló falak: a külső falak nagyméretű tömör téglából, illetve blokktéglából készültek. Ezeken energetikailag méretezett hőszigetelés található.
- Aknafalak liftnél: monolit vasbeton falazat.

- Aknafal lakásoknál: mészhomoktégla, illetve Silka falazóblokk.
- Lakáselválasztó falak: a lakáselválasztó falak akusztikai és tűzvédelmi szempontból méretezettek. A lakás és a lépcsőház között 30 cm-es vastag, nagyméretű tömör téglafal, a lakás és folyosó között pedig 10 cm vastag Silka falazat és 10 cm vastag gipszkarton előtétfal készül közetgyapot kitöltéssel.
- Belső válaszfalak: A lakások belső válaszfalai 10 cm vastag válaszfallapból, illetve YTONG-ból készülnek. A pincszinti és emeleti tárolók falai 10 cm YTONG és falazóelemből készülnek.
- Födémek és lépcsők: a födémek előregyártott betontálcás födémszerkezetek, a gerendák között polisztirol beton felöltéssel.
- Az épület lépcsői akusztikailag elválasztott, kétkarú, monolit vasbeton lemezlépcsők, csúszásmentes greslap burkolattal és egyoldali acél korláttal.

4.3. Belmagasság

- Földszint lakótér (szoba, konyha, étkező, nappali): 2,95 m
- 1. emelet lakótér (szoba, konyha, étkező, nappali): 2,95 m
- 1. emelet lakótér: 2,97 m
- 2. emelet lakótér (szoba, konyha, étkező, nappali): 2,70 m
- 2. emelet lakótér: 2,70 m
- 3. emelet lakótér (szoba, konyha, étkező, nappali): 2,83 m
- A fürdő- és mosdóhelyiségek belmagassága az adott szinteken 25 cm-rel alacsonyabb, mint a lakótereké. Az eltérés oka a gépészeti rendszerek elhelyezéséhez szükséges álmennyezeti tér kialakítása.

4.4. Homlokzaton használt anyagok

- Az épületet határoló falszerkezetek külső térrel érintkező oldalán a meglévő 5 cm vastag EPS hőszigetelés 8 cm vastag grafitos EPS szigeteléssel kiegészítve készül.
- A homlokzati tűzterjedési gátnál a hőszigetelés azonos vastagságban, közetgyapottal készül.
- A homlokzaton színezett vékonyvakolat készül.
- Hőhídmentes műanyag nyílászárók készülnek, hőszigetelő üvegezéssel.
- Acélszerkezetű pálcás korlátok készülnek.

4.5. Korlátok

Az épület lépcsőházában acélszerkezetű, hálós, festett korlát készül. Az erkélyeken és teraszokon színre festett acélszerkezetű pálcás korlátok készülnek.

4.6. Homlokzati nyílászárók (ablakok, erkélyajtók)

A homlokzati nyílászárók hőhídmentes, legalább 5 kamrás műanyag tok és szárnyszerkezet készülnek, RAL7038, achátszürke színben, a 3 rétegű üvegezésnek megfelelő profilozással, Roto vagy azzal egyenértékű vasalattal, az akusztikai előírásokat teljesítő hanggátlási értékkel, legalább U_w (összesített)=1,0 W/m²K hőátbocsátási tényezővel. A nyílászárók acélsínben vezetett árnyékolóval készülnek. Helyiségenként legalább 1 db bukó-nyíló, higroszabályozású kivitelben kerül beépítésre. A külső párkány alulemezből, vízzorral, lejtéssel beépítve készül, míg a belső könyöklők a festett MDF lemez.

4.7. Lakásbejárati ajtók

A lakásbejárati ajtók tűzvédelmi minősítéssel rendelkező biztonsági ajtók, több pontos záródású zárszerkezettel, magasított DIN szerinti mérettel, MABISZ minősítéssel, kitekintőnyílással, beltéri bejárati ajtónak megfelelő megjelenéssel, valamint akadálymentes alacsony küszöbvel készülnek.

4.8. Belső ajtók

A lakások beltéri ajtóit papírrács betétes, teli ajtók, küszöb nélkül, CPL kivitelben, utólag beépíthető folding tokkal, magasított DIN szerinti mérettel készülnek. A kilincsek és ajtócímek alumínium, eloxált kivitelűek. Az ajtólapok alatt 2 cm rés készül a helyiségek közötti átszellőztetés biztosítására.

4.9. Hidegburkolatok

- A burkolatok és fugaszínek kiválasztása a beruházónál elérhető bemutatókészletből biztosított.
- Oldalfal csempeburkolatok: A fürdőszobákban és a WC-ben ajtószemöldök magasságig felvezetett, flexibilis ragasztóval rögzített kerámiaburkolat készül. A kerámiaburkolatok pozitív élei mentén teljes hosszon élvédő kerül beépítésre. A burkolás kialakításában a burkolólapok méretétől és a kivitelezési méretek pontosságától függően 3%-os eltérés keletkezhet, amely megengedett eltérésnek minősül, így nem képez elszámolási alapot.
- A közlekedők és a lépcsőház padlóburkolata csúszásmentes, nagy kopásállóságú kerámialap. A kültéri burkolatok (erkélyek, teraszok) fagyálló, csúszásmentes greslap burkolattal készülnek, flexibilis ragasztóval és fugával. A burkolatok fölé 10 cm magas, saját anyagával megegyező lábazati burkolat készül. A pozitív sarokban eloxált alumínium élvédő kerül beépítésre. Egyéb burkolási módok és díszítések kizárólag a burkolati termékkatalógusban megjelölt termékek esetében lehetségesek, felár ellenében.
- A falburkolattal nem rendelkező, hidegburkolatú helyiségekben (konyha, tároló) a padlóburkolat vágott lapjaiból kialakított lábazat készül.
- A burkolatváltások utólag leragasztott, eloxált felületű, T alakú burkolatváltóval készülnek.

4.10. Melegpadló burkolatok

- A lakásokban min. 32-es kopásállóságú laminált padlóburkolat készül, 3 mm alátétfóliával, hablémezzel és azonos színű szegéllyel.
- A padlóburkolathoz szegélyléc tartozik, kiegészítő sarok elemek nélkül.

4.11. Felületképzés (festés)

- A lakószobák és a konyhák falai és mennyezete glettelés, valamint + 2rtg., egyszínű, fehér diszperziós festéssel készülnek.
- Színes, mosható festés vagy tapéta felár ellenében sem kérhető.

5. Épületgépészeti kialakítás

5.1. Vízellátás

- Az épület vízellátása a Bácskai utca felől biztosított hálózati bekötéssel történik.
- A telekhatáron belül elhelyezett mérőaknában üzemel a főmérő, valamint annak almérőjeként a locsolómérő, a Vízművek által előírt kivitelben.
- A pinceszinti gépészeti helyiségben kerül elhelyezésre a vízmérő, szakaszolószelvény, a



visszacsapó szelep, a vízszűrő, valamint ivóvíznyomás fokozó.

- Az alapvezetékek és a felszálló vízhalózat ötrétegű műanyag vezetékekből készülnek, előregyártott idomokkal és toldóhüvelyes csatlakozással.
- Minden lakáshoz hideg- és melegvíz almérők kerülnek kiépítésre a WC tartányok fölé. Leolvasásuk építészeti kialakítással készült revíziós ajtókon keresztül lehetséges.

5.2. Saniter berendezések

- A mosdóhelyiségekbe hagyományos kivitelű berendezési tárgyak, mosdók, WC-k és fürdőkádak kerülnek.
- Minden saniter berendezés a kereskedelmi forgalomban kapható minőségű. A fajansz termékek (mosdók, kézmosók, WC csészék) I. osztályú porcelán termékcsalád elemek, fehér színben.
- Csapterep: korszerű, egykaros, krómozott kivitelűek.
- WC: falsík mögötti szerelőkeretes, rejtett öblítőtartályos, hátsó kifolyású, mélyöblítésű csészével, fehér műanyag ülőkével és nyomólappal készül.
- Fürdőkád: fehér, akrilkád, falazott, burkolt kivitelben, egykaros, keverőszelepes fali kádcsaptereppel, zuhanycsatlakozóval, kézi zuhannyal és szifonnal.
- Zuhany: alacsony magasságú zuhanytálcával, zuhanyfolyókával, egykaros keverőszelepes fali zuhanycsaptereppel, zuhanycsatlakozóval, és kézi zuhannyal készül, esőztető nélkül.
- Zuhanyzett: a kád és zuhany csapterepéhez tartozó zuhanyzett (falsíkon kívüli kivitelben), nem része az alapfelszereltségnek, annak felszerelése a Vevő feladata.
- Zuhanykabin: nem része a műszaki tartalomnak.
- Mosógép: mosógép-szifon falba süllyesztve, lefolyó tömlő csatlakozóval, készülékcsatlakozó hidegvíz szeleppel, nemesacél fedéllel.
- Konyha: a mosogató medence alatt víz és a csatornacsatlakozás kerül kialakításra, 1 db hidegvíz, kiállással kombi sarokszeleppel, 1 db melegvíz kiállással sarokszeleppel, valamint 1 db DN50 szennyvízcsatlakozással, dugózva. A mosogatógép szennyvize a mosogatószifonra köthető, amely a konyhabútor része. A konyhabútor nem része a műszaki tartalomnak, a lakás értékesítési ára konyhabútort nem tartalmaz.

5.3. Melegvíz-ellátás

- A használati melegvíz (HMV) ellátás központilag biztosított 2 db 300 dm³-es puffertároló és előtét hőcserélő beépítésével, melyek felfűtéséről 1 db kondenzációs gázkazán gondoskodik.
- A rendszer szivattyúval szerelt cirkulációs hálózattal készül a melegvízmérők előtti méretlen pontig.

5.4. Fűtési-Hűtési rendszer hőszivattyús kialakítással

- Az épület fűtését és hűtését 3 db split rendszerű levegős hőszivattyú biztosítja.
- Az épület központi fűtése padlófűtéssel, hűtése fan-coil rendszerrel történik.
- Lakásonkénti termosztát szolgál a hőmérséklet szabályozására.

5.5. Gázellátás

- A létesítmény gázfogyasztását 1 db, 45,2 kW névleges hőterhelésű kondenzációs gázkazán biztosítja.

5.6. Épületi szellőzés

- A tervezett épületben gravitációs és gépi szellőzés egyaránt létesül.
- A légcsatorna gerincvezetékei gépészeti aknában futnak. Az elhasznált levegő a tetőn keresztül jut a szabadba.

5.7. Lakások szellőzése

- A lakások légpótlását az előre tervezett helyeken, az ablakkeretbe épített levegőbevezető elemek biztosítják.
- A belső terű WC-k és fürdőszobák szellőztetésére a világítási hálózatról működtetett és utánfutással kombinált helyi elszívás készül.
- A konyhákban, így a nappalival egy légterű konyhákban is, biztosított a gépi elszívási lehetőség.
- A konyhai szagelszívó berendezés nem része az alapfelszereltségnek, azonban a bekötéshez DN 125 méretű légtechnikai csővel kiépített csatlakozási pont kialakításra kerül. A vevő által beszerzett konyhai szagelszívó legnagyobb teljesítménye 250 m³/h lehet. Az elszívóernyőknek zsírfogó szűrővel kell rendelkezniük.
- A WC-kből, fürdőszobákból és a konyhai egységekből elvezetett elhasznált levegő a tetőn keresztül jut ki a szabadba.

5.8. Tűzvédelem, füstmentes lépcsőház

- A lépcsőház hő- és füstelvezetése a lépcsőház zárófödémén elhelyezett kiszellőző kupolával történik.

5.9. Felvonó, lift

- Az épületekben 1 db, 450 kg-s lift kerül elhelyezésre.
- A lift a földszinttől felfelé minden érintett szinten megáll.
- A felvonó nem tűzeseti kivitelű, és 1 db alapállomással készül.

6. Épületvillamosság

6.1.1. Erősáramú rendszer

- A közösségi terek fogyasztói részére külön belső elszámolási mérő berendezések kerülnek felszerelésre a közösségi főelosztóban.

6.1.2. Elektromos szerelések a lakásokban

- A lakásonkénti fogyasztásmérő készülékek csoportosítva, a földszinten kialakított falfülkés mérőhelyeken kerülnek elhelyezésre.
- Minden lakás önálló fogyasztásmérővel rendelkezik.
- Az 50 m²-nél kisebb alapterületű lakásoknál 1 × 30 Amper elektromos teljesítmény biztosított. Az ennél nagyobb alapterületű lakások és irodák 2 × 30 Amper teljesítmény biztosított. További elektromos hálózati bővítést a Vevő birtokbaadást követően, saját költségén és saját ügyintézés keretében, az szolgáltatónál kezdeményezhet.
- A lakások előterében, a bejárati ajtó közelében kerül elhelyezésre a lakásbiztosító tábla, mellette pedig a
- Gyengeáramú dobozok az internet/telefon és kábel TV vezetékek fogadására.

- Az elektromos szerelvények referencia szintje: Schneider Sedna minőség, törtfehér színben.
- Elektromos szerelvények albetétenként az alábbi mennyiségben kerülnek kiépítésre: Szobák: 4 db csatlakozóaljzat, valamint 1 db egyfázisú mennyezeti lámpakiállítás 1 db kapcsolóval.

Nappali, étkező, konyha: 9 db csatlakozóaljzat, 3 db mennyezeti és 1 db oldalfali lámpakiállítás, ebből 1 db a nappaliban kétkörös csillárként kiépítve, továbbá 1 db csillárkapcsoló a konyha két kiállításához és 1 db egypólusú kapcsoló az étkezőrészhez. A tűzhely részére külön áramkör kerül kiépítésre.

Előtér: 1 db mennyezeti lámpakiállítás 2 db váltókapcsolóval.

Fürdőszoba: 3 db csatlakozóaljzat (1 db a mosdókagyló felett, 1 db a mosógép részére, valamint 1 db a törölközőszárító részére), továbbá 1 db mennyezeti lámpakiállítás 1 db kapcsolóval, 1 db elszívó, valamint 1 db oldalfali lámpakiállítás 1 db kapcsolóval a mosdó felett.

WC: 1 db mennyezeti vagy oldalfali lámpakiállítás 1 db kapcsolóval, valamint elszívó.

Erkély, loggia, terasz: kapcsolódó helyiségenként 1 db lámpakiállítás, 1 db belső kapcsoló és 1 db csatlakozóaljzat.

- A lámpatestek nem részei az alapszereltségnek, azok beszerzése és felszerelése a lakástulajdonos feladata.
- Szag és páraelszívó berendezés részére elektromos csatlakozási pont kerül kialakításra a tűzhelyek fölött. Az elszívóberendezés nem része az alap műszaki tartalomnak.
- A sütés és főzés a lakástulajdonos által beszerzendő és bekötendő villanytűzhellyel történhet. A beépíthető berendezés maximális teljesítménye 1×32 A esetén 5,8 kW lehet.
- A konyhapultok munkalapjába építhető villanytűzhely elektromos csatlakozási pontja biztosított, azonban a konyhapult és a konyhabútor nem része a műszaki tartalomnak.
- Az elektromos redőny csövezése és kábelezése kiépítésre kerül, távirányítós kivitelben.

6.1.3. Okosotthon

Az alapkiépítés része:

- Mélyített szerelődobozok a falakban, amelyek alkalmasak a vezérlő eszközök fogadására:
- Inheat központ a lakáselosztóban, applikáción keresztül vezérelhető termosztátok.
- A padlófűtés és az oldalfali fan-coil egységek vezérlése és szabályozása vezetékes termosztátról és/vagy applikációról történik.

6.1.4. Közös területek villanyszerelése

- A világítás kapcsolása a tárolókban, az egyéb közösségi helyiségekben, valamint a közlekedőkben mozgásérzékelőkkel történik.

6.2. Gyengeáramú berendezések

6.2.2. IT hálózati rendszer (telefon/internet/TV):

- Az épületben a bejövő informatikai és IPTV ellátás biztosítására egységes IT csatlakozásra alkalmas hálózat épül ki. A lakásokon és irodákon belüli IT szekrény a bejáratú ajtónál kerül kialakításra.
- A ház, valamint a lakások és irodák távközlési hálózatát a beruházó által kiválasztott távközlési szolgáltató építi ki. A közös területen futó vezetékhálózat a szolgáltató tulajdonába kerül, amelyen a szolgáltató által nyújtott szolgáltatások vehetők igénybe. A társasház megalakulását követően más szolgáltató a közgyűlés határozat alapján építhet

ki hálózatot, és nyújthat távközlési szolgáltatásokat.

- Az épület teljes IT gerincrendszerét (felszállók és a lakásokba a beállítások, eszközök (pl. router stb.) a szolgáltató kivitelemzi.

6.2.3. Kaputelefon

- Minden személybejárathoz 1 db kaputelefon rendszer kerül telepítésre, amelyen keresztül a lépcsőházból elérhető lakások és irodák hívhatók, továbbá biztosított a kapu távnyitása is.
- A lakásokban és irodákban a kaputelefon készülékek a bejárat ajtó közelében kerülnek elhelyezésre.

7. Módosítási lehetőségek

- Az építtető fenntartja a jogot a műszaki okokból szükségessé váló módosításokra a műszaki tartalom tekintetében. A vevői módosítások folyamatát a jelen műszaki leírás külön melléklete szabályozza.
- A vevői kérésre történő műszaki tartalom csökkentés az értékesítési árat nem befolyásolja. A kért módosítások kivitelezésére csak abban az esetben van lehetőség, ha a műszaki tartalom csökkenése nincs kihatással a használatbavételi engedély megszerzésére.

8. Méreteltérés

- Az eladó tájékoztatja Vevőt, hogy a szerződés mellékletét képező lakásalaprajzokon szereplő helyiségméretek, valamint az alaprajzon megadott összesített hasznos alapterület a vakolatlan, burkolatlan, nyers téglafalak, illetve beton pillérek figyelembevételével kerültek meghatározásra. A vakolat és burkolat ezeket a méreteket és alapterületeket csökkenti.
- A Vevő a jelen műszaki leírást az Eladótól átvette, annak tartalmát megismerte, és azt a műszaki leírásban megjelölt ingatlan tárgyában a felek között létrejött Adásvételi (Elő) szerződés rendelkezéseivel összhangban elfogadja. A Felek a jelen műszaki leírást az Adásvételi (Elő) szerződéssel egyidejűleg, annak elolvasását és értelmezését követően, mint akaratukkal mindenben megegyezőt, jóváhagyólag aláírják.

Cascade Residence – Rezideo
Budapest, 2025.12.15.

REZIDEO



CASCADE
RESIDENCE ZUGLÓ