

MŰSZAKI TÁJÉKOZTATÓ

ÁLTALÁNOS LEÍRÁS

Tárgy: 37 lakásos lakó és 2 iroda célú ingatlan-fejlesztés, 1 épületben

Helyszín: Budapest 8. kerület, Vajda Péter utca 35.

Helyrajzi szám: 38589

Beruházó: Fiumei Virág Zrt., 1013 Budapest, Krisztina tér 3. 1. emelet 6.

Tervező: ARC-S GROUP Kft., 1224 Budapest, Deák Ferenc utca 39.

A tervezett beépítés adatai:

Beépítési övezet: Ln-2/T-2 – lakóvárosias környezet Beépítés

módja: zárt sorú jellegű

Szintek száma: P+F+6

Az épület a főbejáraton keresztül megközelíthető. Az épület utcafrontján 1 közútkapcsolat található, mely egyben egy a garázsbehajtó is. A lakók gépjárművel a pincészin ten valamint a földszinten található parkolóban, garázsokban tudják autóikat tárolni.

Az épületben a földszinten az irodák, illetve az első emelettől a hatodik emeletig kizárólag különböző lakás-típusok kerülnek kialakításra (1-4 szoba), valamint tárolók a pince és földszinten. A garázsok a földszinten, a mélygarázs a pincészin ten helyezkednek el, ahol a műszaki helységek is kialakításra kerülnek. A földszinten kerül elhelyezésre továbbá több kiszolgáló-funkció, mint pl. kerékpár-tároló, lobby, hulladéktároló stb.

A társasház műszaki, elektromos és gépészeti helyiségei nagyrészt a mélygarázsban kerülnek kialakításra, kisebb részben pedig az épület tetején. A földszinten található kert parkosítva, növényzet telepítése után kerül átadásra.

Az épületben lévő lakások nagy része rendelkezni fog önálló terasszal.

MŰSZAKI TARTALOM

ÉPÜLETSZERKEZET

Az épület szerkezete monolit vasbeton pillérváz as, monolit vasbeton födémmel, valamint ugyanilyen szerkezetű merevítő falakkal. A vízszintes merevséget lépcsőházi merevítő mag biztosítja. A lépcsőház és a liftakna fala 20 cm monolit vasbeton, a födémlemez ek 20 cm-esek, a pincefalak 30 cm vastag vasbeton szerkezetek.

KÜLSŐ KITÖLTŐ FALAK, VÁLASZFALAK

A vázkitöltő falazat vázkerámia falazóelemekből készül, 30 cm vastagságban. A szomszédos lakásokat elválasztó falak anyaga 30 cm vastagságú hanggátló vázkerámia, kézi falazású falazóelem. A lakásokon belüli válaszfalak pedig vázkerámia téglából készülnek 10 cm vastagságban, a kiviteli tervekhez igazodva. A lakásonként a fürdőben és a lépcsőházakban-közösségi közlekedőkben a terv szerinti helyeken szintén hanggátló réteggel kitöltött előtét gipszkarton falak készülnek

HOMLOKZATI BURKOLATOK

Design-tégla burkolást alkalmazunk, valamint homlokzat színezést a homlokzaton, lásd látványtervek, homlokzati rajzok.

HOMLOKZATI NYÍLÁSZÁRÓK

Az 1-6. emeleteken elegáns megjelenésű, 3 rétegű hőszigetelő üvegezéssel ellátott, modern, műanyag profilból készült nyílászáró szerkezetek készülnek. A lépcsőházi nyílászáró szerkezet alumínium szerkezetből épül.

GÉPÉSZET

GÁZELLÁTÁS

Az épületben földgáz csatlakozás nem épül, a konyhában csak elektromos üzemű készülékek telepíthetők.

VÍZELLÁTÁS, CSATORNÁZÁS

Az épület vízellátása az utcai közcsőről, új bekötővezetésekről biztosítható. Az új fővízmérő elhelyezése a pincében, erre a célra kialakított gépészeti helyiségben történik. A vezeték lakáson belül padlóba, falhoronyba kerül.

FŰTÉS

Az épületben modern és környezettudatos központi fűtési rendszert biztosítunk, mely a telepített VRF működésével energiahatékony működést biztosít. (a kazánház a pince kerül elhelyezésre). A tervezett hőleadó egység padlófűtés lesz, szabályozható működéssel, elektromos csőradiátorokkal kiegészítve a fürdőkhöz, kézi szabályozható hőmérséklettel.

HŰTÉS

A lakások esetében a hőszivattyús rendszerre csatlakoztatott magasoldali fan-coil berendezéseket terveztek, melyeknek előkészítése (elektromos betáplálás, kondenzvíz - elvezetés, előcsövezés) minden lakásban elkészül. (A beltéri egységek nem képezik a vételár részét, igény esetén külön díjazás ellenében rendelhető).

LÉGTECHNIKA

A konyha, valamint belső terű mellékhelyiségek (WC, fürdő) részére mesterséges elszívást tervezünk helyiségenként egyedi, egycsatornás rendszerre köthető elszívó ventilátorokkal, beépített visszacsapókkal. A berendezések villanykapcsolóról üzemelnek, utánfutással. (a konyhai elszívóernyő nem kerül beépítésre) A légutánpótlás a belső nyílászárókon, ablakba beépített résszellőzőkön keresztül biztosított.

A zárt teremgarázs részére alsó-felső átszellőztetést biztosító elszívást terveztek. A friss levegő a lehajtó rámpán (áttört garázskapu), és a füstelvezető/légpótló nyílásokon keresztül jut a térbe. A lakások minden fogyasztását (hideg-, meleg víz, fűtés, villany) egyedi mérőkkel mérik.

LIFT

Az épület lépcsőházában egy nagy légtérű, bútorszállításra is alkalmas felvonó kerül kiépítésre. További részletes leírás az ARC-S GROUP Kft. Építészeti Műszaki Leírásában található.

A LAKÁSOK MŰSZAKI TARTALMA

Eladó tájékoztatja Vevőt, hogy az építész alaprajz szerinti méretek a lakást határoló falak belső oldalának vakolatlan falai közötti távolságot jelentik. A helyiségméretek falsíktól számítandók.

LAKÁSBEJÁRATI AJTÓ:

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

NYÍLÁSZÁRÓK – ABLAKOK, BELTÉRI- ÉS ERKÉLY AJTÓK

beltéri ajtó: szabvány dekor-fóliázott ajtók teli kivitelben, választható színben, építész tervek szerinti méretben utólag szerelt tokkal, krómszínű vasalattal és kilincsel. ablakok, erkélyajtók, hőhídmentes, ütésálló PVC profil, 3 rétegű hőszigetelt üvegezéssel. Az ablakok és erkélyajtók redőny fogadására alkalmas vakolható redőnydobozzal vannak ellátva (redőny nélkül), elektromos előkészítéssel motoros redőnyhöz (felár ellenében palást és motorizálás rendelhető).

PADLÓBURKOLATOK

- Fürdőszobákban, WC-ben: kerámia burkolatok az építész tervek szerint, mely 3 színben választható, az anyagválaszték-katalógusnak megfelelően
- Hálósobák, nappali: laminált parketta valamint vinyl burkolat színben harmonizáló szegélyléccel, alátét hab- és párazáró fóliával, minimum 3 színben választható
- Az előszobákban: kialakítástól függően laminált parketta, vinyl padló vagy kerámia burkolat, az anyagválaszték-katalógussal összhangban
- Erkély és terasz burkolat: csúszásmentes, fagyálló lap (nem választható).

FALBURKOLATOK

Mázás fali csempe a fürdőszobákban, tusolókban, vizes helyiségekben, mennyezetig burkolva.

FELÜLETKÉPZÉSEK

A falak glettelve, fehér diszperziós festéssel készülnek, kivéve a burkolt helyeken.

SZERELT FALAK, ÁLMENNYEZET

A gépészeti csövek és berendezések, belsőtartályos wc-k szükség szerint szerelt előtétfalak megépítésével történik.

VIZES HELYSÉGEK, SZANITEREK

Fürdőszobában és külön WC-kben az anyagválaszték-katalógusban meghatározott fehér porcelán mosdókagyló (szifontakaró nélkül), (külön WC-kben: kézmosó) és WC csésze, továbbá lemez vagy akril zuhanytálca, krómozott egykaros csaptelepekkel és elzárókkal kerülnek beépítésre. A zuhanytálca a terveken szereplő méretben kerülnek beépítésre. Kézmosó: csak a külön WC-kbe kerül beépítésre. A mosógép számára csatlakozás kerül kialakításra. A fürdőszobákban, WC-ben (részletezve az anyagválaszték-katalógus szerint) egykaros mosdó- és zuhany csaptelepek (Eladó által kiválasztva) kerülnek beépítésre. A WC porcelán, fehér, mélyöblítésű fali konzolos, beépített öblítőtartállyal, hosszú és rövid öblítést biztosító kétgombos kivitelben. 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
- Mosogatógép csatlakozó: a konyhai mosogató kombi szelepén keresztül vízvételi lehetőséggel és a mosogató kombinált szifonján keresztül szennyvízelvezetési lehetőséggel a terveken feltüntetett helyen.
- A lakásokban gázkiállítás, csatlakozás nem épül.

ERŐSÁRAMÚ ELEKTROMOS HÁLÓZAT

- Mérőórák: Az ELMŰ által elfogadott típusú fogyasztásmérők az szintenként elektromos mérőhelyiségben kerülnek elhelyezésre.
- Teljesítmény, kiépítés: lakásonként 3x20 A elektromos teljesítményt tartalmaz a vételár.
- A későbbi bővítés/hálózatfejlesztés a vevő feladata és vevő költségére történik.
- Elektromos kapcsolók, konnektorok: márka és típus az anyagválaszték-katalógusnak megfelelően, fehér színű szerelvény – az elektromos kiviteli tervek szerinti mennyiségben.
- Többlet szerelvényes villanykiállítás: Eladói ajánlat alapján. Az elektromos szerelvények elhelyezése az elektromos terv szerint történik, műszaki konzultáción lehetőség van az áttekintésére. A világító testek nem tartozéka a lakásnak, azokat a vételár nem tartalmazza.

GYENGEÁRAMÚ RENDSZEREK

Informatikai kiállítás: nappaliban és hálózobákban 1-1 db utp kiállítás.

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 többletköltség befizetése után történhet.

VÁLTOZTATÁSI LEHETŐSÉGEK

Választás megadott mintakollekcióból, az alapkiviteli termékekből ill. feláras kollekcióból.

- Külön rendelhető tételek (hűtés, riasztórendszer, redőny stb.)
- Belsőépítészeti kialakítás változtatása
- Erős- és gyengeáramú kiállítások helye
- Vízelvezeték- és csatornakiállítások helye (mosdó, mosogató, mosógép, kád, kád cseréje zuhanyra illetve fordítva)

FELTÉTELEK

Valamennyi változtatási igényt legkésőbb az adott munkafázis megkezdését megelőző, Eladó által megjelölt időpontig írásban jelezni kell (bejelentés) az Eladó felé. Eladó egy alkalommal konzultációt biztosít a Vevőnek díjmentesen, ahol a Vevő tájékoztatást kap a változtatási igényei megvalósíthatóságáról és az eljárás befejezési határidejéről.

Eladó ajánlatot ad a változtatásra. 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 VÁLTOZTATÁSOK

- 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.)
- helyiségek építési engedély módosításával járó változtatása
- bejárati ajtó (fajta, méret, szín, anyag stb.)
- terasz, illetve erkély burkolatát vagy korlátját érintő változás
- teremgarázs hely felfestése, padlózat színe, anyaga
- Padlóösszefolyók vizes helyiségekben
- Falfestés eltérő színben illetve tapétázás
- Fűtési rendszer (központi termosztát, stb beépítése)

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 szintén előzetesen köteles egyeztetni. Előre nem egyeztetett alkalom esetén, az Eladó illetve, megbízottja a helyszíni megtekintést megtagadhatja.