

Budapest Akácfa60. szám alatti létesítendő Társasház

Egyszerűsített Előzetes Műszaki leírása

Tartalomjegyzék

1. ÉPÜLET ELHELYEZKEDÉSE, BEMUTATÁSA

2. TARTÓSZERKEZET

- 2.1 Munkatérhatárolás
- 2.2 Alapozás
- 2.3 Szigetelések
- 2.4 Felmenő szerkezetek
- 2.5 Födémek
- 2.6 Tetőszerkezet

3. HATÁROLÓ SZERKEZETEK

- 3.1 Külső falak
- 3.2 Válaszfalak
- 3.3 Külső nyílászárók
- 3.4 Bejárati ajtók
- 3.5 Belső nyílászárók

4. BURKOLATOK

- 4.1 Belső és külső burkolatok
- 4.2 Homlokzati burkolatok
- 4.3 Belső falfelületek

5. EGYÉB ÉPÍTŐMESTERI SZERKEZETEK

- 5.1 Teraszok
- 5.2 Garázs, parkoló, bejárati kapu
- 5.3 Kertépítés, udvar
- 5.4 Lift, közlekedők
- 5.5 Kémények

6. ÉPÜLETGÉPÉSZET

- 6.1 Fűtés-hűtés- melegvíz készítés
- 6.2 Hűtés
- 6.3 Fűtési- és vízvezetékek
- 6.4 Szennyvíz elvezetés
- 6.5 Saniter áruk és csaptelepek
- 6.6 Szellőzés

7. VILLANYSZERELÉS

7.1 Erősáramú központ

7.2 Elektromos vezetékek, szerelvények, világítási fogyasztóhelyek

7.3 Gyengeáramú hálózat, Tv

7.4 Kaputelefon

7.5 Riasztó rendszer

7.6 Tűzjelző rendszer

7.7 Villámvédelmi rendszer

8. AJÁNLATON KÍVÜLI TÉTELEK

9. TOVÁBBI ÁLTALÁNOS INFORMÁCIÓK

1. ÉPÜLET ELHELYEZKEDÉSE, BEMUTATÁSA:

Az Akácfa60 társasház a belváros szívében, a VII. kerület Akácfa utca 60. szám alatt, nyüzsgő belvárosi környezetben, mégis csendesebb mellékutcában található. A helyszín kiváló közlekedési infrastruktúrával rendelkezik. Gyalogosan néhány perc alatt elérhető az Oktogon és az Opera, de 10 percen belüli sétára található a Deák téri metró-megálló, ahol villamos, busz és a földalatti közlekedés biztosítja a gyors és kényelmes utazást. A rendkívül jó közlekedési adottságok ellenére a projektet körülvevő mellékutcák csendesek, a Király utca csillapított forgalmú, a folyamatos rekonstrukciós fejlesztéseknek köszönhetően visszahozza a polgári belváros hangulatát.

Az Akácfa 60. társasház egy héteemeletes alapincézett lakóépület, mely magasságával tökéletes illeszkedik a szomszédos házakhoz. Az L alakú épület parkosított belső kertet fog közre. Az épületet az építészeti nivódíjas TNA Studio Kft. álmodta meg, aki a maximális természetes fény bejuttatásával, az intimítást is szem előtt tartva úgy tervezte a lakásokat, hogy azok a belvárosi elhelyezkedés ellenére minél inkább a nyugalmas életteret biztosítsák lakóik számára. Ehhez járulnak hozzá a hézagosan rakott fényáteresztő téglafalak és a szeparáltságot biztosító, homlokzati síkba idomuló udvari loggiák, melyek minden udvari lakás esetén biztosítják a pihenés és levegőzés lehetőségét. Az utcafronton a lakások csak a 2. emeletől felfelé épülnek, így megoldva az utcai zajterhelés minimalizálását. Minden utcai lakás franciaerkéllyel rendelkezik.

Az épület földszintjén kényelmes, 4m² alapterületű tárolók kerülnek kialakításra. Az épület alatti pinceszinten 16db parkolóhely épül.

2. TARTÓSZERKEZET:

2.1 Munkatérhatárolás:

Munkatérhatárolásra nincs szükség, ld. 2.2 pont.

2.2 Alapozás:

A telken korábban állt parkolóház alapozása jó állapotú, új alap készítésére nincs szükség. A meglévő alapozást 2 pillér környezetében meg kell erősíteni. A megerősítést a pincszinti padlószinten (-3,35 m) meglévő vasbeton alaplemez átfúrásával elvégezték JetGrouting technológiával.

2.3 Szigetelések:

A pinceszinten jellemzően 10 cm vastag extrudált polisztirolhab hőszigetelés és 2 rtg. gyökérálló bitumenes lemez csapadékvíz elleni lábazatszigetelés. A felmenő szinteken 10-15 cm kőzetgyapot hőszigetelés. A vasbeton koporsófüdémre 23 cm vtg. kőzetgyapot hőszigetelés kerül. A lapostetők csapadékvíz elleni szigetelése 2 rtg. gyökérálló bitumenes lemezből készül melyre 24 cm vtg. extrudált polisztirolhab hőszigetelés kerül.

2.4 Felmenő szerkezetek:

Az épületek felmenő teherhordó szerkezete vasbeton pillérvázás rendszer. A vasbeton szerkezetek közötti homlokzati kitöltő falazatok Porotherm X-therm téglá, míg a belső lakásválasztó falak Porotherm AKU Z hanggátló téglá falazatok. A válaszfalak 10 cm vtg Porotherm válaszfaltéglából készülnek.

2.5 Födémek:

Méretezett, helyszínen készített monolit vasbeton födémrendszer, alsó látszó felületükön kétszeri gletteléssel, festéssel ellátva.

2.6 Tetőszerkezet:

Az épület vasbeton koporsófödémrel rendelkezik, jellemzően magastetős kialakítású. A szerkezet fedése egységesen 0,7 mm vastag, grafitiszürke, előpatinásított állókorcos horganylemez vagy bevonatos alumínium lemez. A pinceszinti garázs zárófödéme intenzív zöldtető (belső udvar).

3. HATÁROLÓ SZERKEZETEK:

3.1 Külső falak:

Terv szerint méretezett vasbeton falak, illetve jellemzően 50cm vtg. POROTHERM X-Therm falazat méretezett vastagságú ROCKWOOL ásványgyapot hőszigeteléssel.

3.2 Válaszfalak:

10cm vastag POROTHERM választéglából készülnek, illetve a lakásválasztó falak hangtechnikailag méretezett hanggátló falazóblokkból vakolatokkal ellátva.

3.3 Külső nyílászárók

Alu-fa nyílászárók bukó-nyíló illetve emelő-toló kialakítással 3 rétegű hőszigetelő üvegezéssel ellátva. A 7. emeleti függőleges nyílászárókhöz elektromos működtetésű zsaluzia árnyékoló tartozik.

3.4 Bejárati ajtók

Dierre Firecut Vulcano típusú, belső oldalán fehér, külső oldalán szürke (RAL7040) színű, MABISZ és ÉMI minősítésű, több pontos biztonsági trezorzárral záródó fémszerkezetű biztonsági ajtó A2EI30 tűzgátlással.

3.5 Belső nyílászárók

Korszerű, utólag szerelhető MDF tokos, CPL felületű karcálló ajtólapplal, furatolt faforgács betéttel, bevéső zár tartozékokkal, koracél-inox kilinccsel ellátva, fehér (RAL9010) színben, 50.000 Ft/db értékben.

4. BURKOLATOK:

4.1 Belső és külső burkolatok:

Mázás kerámia fal- vagy padlóburkolat készül a mosdókban, zuhanyzóban, wc-ben, illetve egyéb kiszolgáló helyiségekben. A falburkolat magassága a lakásokban 2 m.

A beltéri burkolólapok a Refin Plain burkolócsalád Mist, Cinder, Iron, Nickel (30x60) burkolatait tartalmazzák 6 000 Ft/m² nettó burkolólap árig hálós burkolatkiosztással, kültéren pedig a Casalgrande Padana Manhattan Queens burkolat kerül beépítésre.

Az épület összes melegburkolattal ellátott helyiségében a 14 mm vtg. lakozott tölgy anyagú, úsztatott BEFAG Vision termékcsalád szalagparketta burkolata (Stockholm, Berlin és Prague) kerül lerakásra nettó 9 000 Ft/m² értékben. A parketta burkolathoz mindenhol 10 cm magas fehér színű lábazat készül.

4.2 Homlokzati burkolatok:

A homlokzaton szerelt homlokzati klinker téglaburkolat kerül kialakításra hátoldali koracél HR Profix rögzítőszerelvényekkel. A légrés mögött, a tömör fal előtt 10-15 cm (méretezés alapján) kőzetgyapot szigetelés lesz. A 7. emeleti lakások homlokzatán kettős állókorcos fémlemez fedés homlokzatburkolat lesz.

4.3 Belső falfelületek:

Főfalakon, válaszfalakon diszperziós festés, műanyag bázisú, vizes – diszperziós fehér festékkel 2 rétegben.

5. EGYÉB ÉPÍTŐMESTERI SZERKEZETEK:

5.1 Teraszok:

Minden lakáshoz tartozik erkély vagy terasz fagyálló kerámia burkolattal.

5.2 Garázs, parkoló, bejárati kapu:

Lakások megközelítését az garázkapubejárótól elkülönítve önálló bejárat biztosítja. Gépjárművel a személybejárati kapu mellett levő elektromos működtetésű automata garázkapun keresztül lehet lejutni a mélygarázsba.

A lakásokhoz összesen 16 db parkoló tartozik.

5.3 Kertépítés, udvar:

A lakásokhoz közös használatú, 210 m²-es kert tartozik, mely a földszintről közelíthető meg. A kialakítandó növényvilág többtörzsű díszfákat, bokorfákat, cserjéket, évelő növényeket, díszfüveket és futónövényeket is magába foglal. Kerti bútorként Mountain Dalia kerti pad kiülők létesülnek

5.4 Lift, közlekedők:

Épületbe 1 db SCHINDLER 3000 lift kerül, mely bútorszállításra is alkalmas lakóházi lift 1125 kg teherbírással.

5.5 Kémények:

Épületben kémény nem készül.

6. ÉPÜLETGÉPÉSZET:

6.1 Fűtés- Hűtés- Melegvíz készítés:

Lakások fűtését és hűtését valamint melegvíz ellátását DAIKIN ALTHERMA levegő/víz hőszivattyú rendszer fogja szolgálni, indirekt használati melegvíz tárolóval ellátva. A lakások szobáiban mennyezeti felület fűtés- hűtés készül, hidegburkolatos helyiségekben padlófűtés lesz kialakítva. Minden lakás összes lakószobája önálló termosztáttal szabályozható. Vízmennyiség és fűtés hőmennyiség mérése lakásonként egyedi mérőórákkal történik.

6.2 Hűtés:

Hűtést levegő/víz hőszivattyú szolgálja mennyezet felülethűtéssel, helyiségenként külön szabályozással.

6.3 Fűtési- hűtési és vízvezetékek:

Fűtési- hűtési alap és felszálló vezetékek anyaga GEBERIT Mapress szénacél cső, idomokkal, préskötésekkel, hőszigetelő csőhéj burkolattal. Ágvezetékek ötrétegű műanyag csövek.

A vízvezetékek anyaga GEBERIT Mapress rozsdamentes acél ivóvízcső, ágvezetékei ötrétegű műanyag csővezeték, idomokkal, préskötésekkel, hőszigetelő csőhéj burkolattal.

6.4 Szennyvíz vezetékek, csatornák:

Szennyvíz és esővíz csővezetékek PE műanyagvezetékek, előregyártott idomokkal, tokos-,gumigyűrűs kötésekkel szereltek. Az ágvezetékek falhoronyba, az ejtővezetékek tűzbiztos, zajcsillapított strangba, az alapvezetékek szabadon szerelten készülnek. Földbe fektetett bekötővezetékek KPE csőből készülnek.

6.5 Szaniter áruk és csaptelepek:

Fürdő és WC helyiségekben, kiviteli tervekben szereplő, felső kategóriás szaniterék és csapok kerülnek felszerelésre:

| Elem | Tételek | Ár (nettó) |
|-------------|---|------------|
| Fürdőkád | Roca Tazia fürdőkád szifonnal, kádlabakkal 160 x 70 | 68 000 Ft |
| | Kludi D-Vise Kádcsaptelep | 25 000 Ft |
| | Kludi Logo kád-zuhanyzett 1S króm | 7 000 Ft |
| Zuhanyzó | Kludi D-Vise zuhanycsaptelep | 19 000 Ft |
| | Kludi Logo zuhanyzett | 12 000 Ft |
| | Alcaplast zuhanyfolyóka 65cm (APZ13-DOUBLE9-650) | ? |
| Fürdő mosdó | Roca Hall mosdókagyló 55 x 48.5 cm | 52 000 Ft |
| | Kludi D-Vise egykaros mosdótelep | 20 000 Ft |
| WC mosdó | Roca Hall mosdókagyló 45 x 38 cm | 34 000 Ft |
| | Kludi D-Vise egykaros mosdótelep | 20 000 Ft |
| WC | Roca Ona Rimless mélyöblítésű fali WC ülőkével | 61 000 Ft |

A zuhanyzóval ellátott lakásokba épített zuhany kerül, a helyiség kialakításának megfelelő üvegfalal.

6.6 Szellőzés:

Fürdőszoba és WC helyiségekben mesterséges elszívó rendszer kerül beépítésre.

Az elszívó berendezés villanykapcsolóval működtetett, visszacsapó csappantyúval ellátott, alacsony zajszintű, süllyesztett kivitelű fali készülék. A berendezések indítási és kikapcsolási késleltetéssel rendelkeznek.

Konyhákban pára és szagelszívó ernyő bekötési lehetőségként NA150mm méretű csatlakozó csomópont lesz kiépítve.

7. VILLANYSZERELÉS:

7.1 Erősáramú központ:

Lakásokhoz villamos csatlakozási teljesítményei 3*16A. Fogyasztásmérők szintenként, csoportosan a folyosókon kerülnek elhelyezésre. Lakások fogyasztói kismegszakító elosztó táblája az előszobában a bejárati ajtó felett falba süllyesztve készül.

7.2 Elektromos vezetékek, szerelvények, világítási fogyasztók:

Méretezés szerinti keresztmetszetű műanyagszigetelésű vörösréz vezetékek védőcsőben, falban, aljzatban, födémbe vezetve, kötődobozos kialakítással lesznek szerelve. Lámpatestek alap esetben nem kerülnek elhelyezésre.

Lakások helyiségeiben, kiviteli tervekben szereplő, magas minőségű LEGRAND Valena Life típusú dugaljok, kapcsolók és szerelvények kerülnek elhelyezésre, fehér színben.

7.3 Gyengeáramú hálózat, TV:

Lakásonként egy gyengeáramú rendezőszekrény kerül kiépítésre az erősáramú elosztó tábla mellé, bejárati ajtó felett falba süllyesztve, amely csatlakozik a végponti szerelvényekhez. Minden szobában 1 db Cat-6a UTP valamint 1 db coax végpont készül.

7.4 Kaputelefon:

Video kaputelefon rendszer, melybe integrálva van a lakásbejárati csengő is külön hangszínnel. A lakáskészülékről nyitható az épület főbejárata.

7.5 Riasztó rendszer:

Riasztó rendszer előkészítése kiépítésre kerül a védőcsövezés elkészítésével, vezetékezés és telepítés nélkül. A kiépítés, azaz védőcsövezés a lakáshoz tartozó elektromos falfülkéből a bejárati ajtó feletti gyengeáramú rendezőig tart. A lakáson belüli védőcsövezés nem része a kiépítésnek.

7.6 Tűzjelző rendszer:

Tűzjelző hálózat kerül kiépítésre a gépkocsi tárolóban, valamint a lakóépület közös használatú tereiben.

7.7 Villámvédelem:

Villámvédelmi rendszer kiépítése MSZ EN 62 305 szabványsorozat szerint.

8. AJÁNLATON KÍVÜLI TÉTELEK:

A következők nem szerepelnek a műszaki tartalomban:

- Bútor és asztalosipari termékek (konyha, beépített szekrények, polcok, stb.)
- Konyhagépek és konyhai szaniteráru.
- Riasztó rendszer
- Lakástextíliák, karnisok
- Szúnyoghálók
- Fürdőszoba felszerelések (polcok, rácsok, fogasok, törölközőtartók, zuhanypanel, infra szaunák, stb.)
- Egyéb lakásfelszerelés (tükörök, fogasok, előszobafalak, stb.)
- Belső világítótestek (spotlámpák, falikarok, csillárok, stb.)
- Stukkók, színezett falak, gipszkarton design elemek, falfülkék, egyéb díszek, stb.
- Teraszbútorok.

9. TOVÁBBI ÁLTALÁNOS INFORMÁCIÓK:

9.1 Változtatás lehetőségének kérése:

A vevők külön kérésére lehetőség van arra, hogy saját lakásukra vonatkozóan módosítási javaslatot fogalmazzanak meg, ha:

- az nem befolyásolja az épület külső megjelenését vagy a közös használatú területek megjelenését,
- az nem eredményez a megajánlottnál alacsonyabb minőségi színvonalat technikai jellemzők és megjelenés tekintetében,
- az nem jár hátrányos következményekkel a lakásszomszédok vagy harmadik fél számára,
- az nem befolyásolja a műszaki ütemtervet, a technológiai folyamatokat, illetve nem ellentétes a vonatkozó jogszabályokkal, szerződésekkel, és a jogerős építési engedély követelményeivel.
- az nem érinti az épület központi berendezéseit és hálózatait (pl. fűtési rendszer, elszívás, kaputelefon rendszer, lefolyórendszer stb.).

A fentieknek megfelelően az épület homlokzatának és közös részeinek, valamint a kertnek a kialakítása teljes mértékben a Beruházó kompetenciája, erre változtatási kérelmet nem tudunk elfogadni. Közös résznek számítanak ebből a szempontból a lakások külső nyílászárói, bejárati ajtók és szerelvényei, teraszburkolatok, lépcsőházi és lépcsőburkolatok, erkélykorlátok, teraszfalak színei, a lépcsőházban és erkélyeken lévő elektromos és egyéb szerelvények (pl. ajtócsöngő), valamint a lámpatestek is.

9.2 Külön megrendelések:

A vásárlók a standard kialakítástól mind mennyiségben, mind magasabb minőségben is kérhetnek eltérő kialakítást, külön térítés ellenében.

9.3 Egyéb információk:

A lakások belmagassága 2,91 m.

A leírásban szereplő árak nettó árak, az ÁFA-t nem tartalmazzák.

A beruházó fenntartja a jogot magának, hogy beszerzési nehézségek, hatósági előírások, valamint egyéb műszaki szükségességből különösen indokolt esetben – a leírt anyagokat és szerkezeteket más, legalább azonos-, vagy jobb minőségű anyagokkal illetve szerkezetekkel váltsa fel.

Budapest, 2023. január 11.