

Műszaki leírás



A Tapolca Május 1 utca hrsz 1961/6 alatt épülő társasházban összesen 34 lakás kerül kialakításra. A társasház egy lezárt, kerítéssel körülkerített területen valósul meg saját 4 férőhelyes garázzsal, és 8 parkolóval, személy bejárattal.

A szomszédos szintén a Csobáncház tulajdonába lévő épület alatt lévő garázsokba és kialakított kocsibeállók biztosítják az épülethez kapcsolódó parkoló létszámot.

A társasház tervezésénél kiemelt figyelmet fordítottunk energiatakarékos és modern építészeti megoldású lakások kialakítására.

Általános adatok

A tervezett épület földszintet és 4 emeleti szintet foglal magába. Az első és második emeleti szintek alaprajza teljesen megegyezik. Épületek mellett nyitott parkoló állások lesznek kialakítva térkő burkolattal, melyek közül 1 mozgássérültek részére lesz fenntartva. Egy centrálisan elhelyezett lépcsőház tárja fel a lakószintet. A lépcsőház belső magjában kap helyet egy 8 személyes Schindler lift, amely a mozgáskorlátozott közlekedést is el tudja látni. Az épületben 1, 2 és 3 hálószobás lakások épülnek.

Szabadba közvetlenül nyíló szeméttárolót terveztünk, a kerti személyi bejárat közelében. A homlokzat teljes egészében 12 cm vastagságú hőszigetelő rendszerrel készül. Az elfogyasztott hidegvíz, valamint a fűtési és hűtési energia lakásonként, önálló mérés alapján kerülnek elszámolásra. A meleg vízellátás helyileg bojler segítségével megoldott.

Az almérők a lakásokban, főmérők a gépháztérben és az aknában kerülnek. Villanymérők szintenként a közlekedő folyosón kerülnek elhelyezésre.

A méréseket a lakásokba való bejutás nélkül le lehet olvasni!

Épületszerkezeti műszaki leírás

Alapozás: alapozás a statikus tervek szerint vasbeton talpgerendás sávalappal készül.

Felmenő szerkezetek: A külső határoló Leiertherm 30 N+F falazóblokkból készülnek. Segédszerkezetként, statikai megerősítésként és a földrengés biztosítása érdekében vasbeton pillérerősítések készülnek.

Lakáselválasztó falak: Silka 30 NF hangszigetelő téglafallal készül.

Belmagasság: A lakások belmagassága 2,7 méter.

Födémek: Leier előregyártott kéregpanel födémre öntött vasbeton lemez

Válaszfalak: 10 cm vastag válaszfal téglából. Lakásbelső nyílászárók helye válaszfalakban szabadon módosítható, addig míg a készülségi szint azt engedi.

Lépcső: A vertikális közlekedést vasbeton lépcsővel oldjuk meg az épület súlypontjában, a főbejárattal szemben.

Padlózatok, padlóburkolatok: A lakásokban mázas kerámiát, gres lapot és laminált parkettát tervezünk, a teraszokra fagyálló kerámia burkolat kerül (a kültéri burkolatok nem változtathatók). Lépcsőház, közlekedők monolit vasbeton szerkezetű csúszásmentes, gres kerámia lapburkolattal lesznek ellátva.

Hőszigetelés: A homlokzati falra 12 cm polisztirol hőszigetelés kerül, a monolit és az előregyártott vasbeton szerkezetek +5cm szigetelést kapnak. Az erkélylemezek hőhídmentesítését Schöck elemek beépítésével oldjuk meg.

Homlokzatképzés: Az épületek külső felületét kültéri homlokzati műgyantás vakolat képezi, színhatároképzésekkel kontúrossá téve.

Lakatos szerkezetek: Lépcső lezárása acél korláttal, későbbiekben is gondozásmentes belső elemekkel kerül kialakításra.

Nyílászáró szerkezetek: A lakások homlokzati nyílászárói korszerű műanyag tok és szárny szerkezetűek, háromrétegű, hőszigetelt üvegezéssel (U_g: 0,6). Kívül-belül fehér színben. Az erkélyajtók egyszárnyúak vagy középen nyíló kialakításúak (bukó-nyíló). Belső párkány nyílászáró rendszerem fehér műanyag. A nyílászárókhöz felső tokmagasító és oldalsó tokszélesítők kerülnek beépítésre, a redőny kiépítése opciós lehetőség az alap felszereltség nem tartalmazza.

Belső felületképzések: A belső falfelületek 1,5 cm vakolattal vannak ellátva. A födém felületeit glettelés és festés adja. Az épületben a vizes helyiségek kivételével mindenhol diszperziós festés (falon, mennyezetben) készül fehér színben. A vizes helyiségekben 2,10/1,50 m magasságig csempeburkolat, fölötte diszperziós festés készül.

Épületgépész műszaki leírás

A épület energetikai osztályba sorolása A+

Az épület hagyományos szerkezetű, 5 szintes, összesen 34 lakásos társasház.

Vízellátás: A lakásokba való beállításoknál fő elzárók és mellékvízmérők kerülnek beépítésre, egy egységes rendszerelemmel. A betervezett csőhálózat anyaga épületen kívül kpe nyomócső, épületen belül ötrétegű műanyag nyomócső. A lakásokon belül a vezeték padlóban és falhoronyban szerelve.

Használati meleg víz: A használati meleg vizet a lakások helyi bojlerrel megoldott.

Fűtés-Hűtés: A lakások egyedi fogyasztásmérővel rendelkeznek, melyek leolvasásához a lakásegységekbe nem kell bejutni.

4 db hőszivattyú biztosítja a lakások hűtését és fűtését, elhelyezkedése a lapostetős részen, napelemes rásegítéssel kialakítva az energiahatékonyság miatt.

Szellőzés: A mellékhelyiségek szellőzésére, lakásonként légszűrőre kötött egyedi elszívó ventilátorok kerülnek felszerelésre. A szellőzőcsatornák NÁ 110 mm-esek. A kialakítandó rendszer biztosítani tudja a jogszabályokban előírt légcserét. A konyhai elszívás légszűrőn keresztül a tetőre illetve falon keresztül a homlokzatra lesz kivezetve.

Lift: Az épületbe nyolcszemélyes Schindler lift kerül beépítésre.

Lakások felszereltsége

Bejárati ajtó: MABISZ 3. osztály besorolás biztonsági ajtó 47 dB hanggátlással, gumitömítéssel, egységesen kialakítva minden lakásnál.

Belső ajtók: Utólag elhelyezhető Standard típusú, több színben választható CPL borítású ajtó, gumitömítéssel, tokborítással, rozsdamentes szál csiszolt kilincessel, küszöb nélkül.

Falak: A falak gletteléssel, fehér diszperziós festéssel készülnek. A csempeburkolat a fürdőben 210 cm-ig, a WC-ben 150 cm-ig hálósan rakva, pozitív sarkokon műanyag élvédővel. A burkoló anyag választható a megadott szortiment közül.

Többlet hideg burkolási munka esetén a segédanyagok (ragasztó, fuga, élvédő) költségét és a burkolás munkadíját is felszámoljuk. (A mintás, bordűrös rakásnak munkadíjban is felára van!)

Padló: Fürdőben, WC-ben, konyhában, előszobában és közlekedőben mázas kerámialap, mely szintén választható a megadott szortimentből.

*Erkély-terasz burkolat nem változtatható, erkélyeken greslap burkolat 30*30 cm méretben.*

Nappaliban és a szobákban laminált parketta, melyet a megadott minták közül lehet kiválasztani.

Fürdőszoba felszereltsége:

- 1 db kád fehér színben
- 1 db mosdó fehér színben
- 1 db kád és 1 db mosdó csaptelep egykaros, krómozott kivitelben
- 1 db automata mosógép csatlakozás / hideg víz vételre, csatornára /
- 1 db WC, beépített süllyesztett tartállyal
- 1 db kézmosó csapteleppel (WC-ben)

Elektromos: A mérőszekrények a lakásszinten lévő közlekedő folyosón kapnak helyet. Egyedi szabvány szerinti villanyórákat szerelünk, lakásonként 32A teljesítménnyel, de háromfázisú bővítési lehetőséggel, esetleges igény esetén a kívánt többlet igényt bontás élkül meg lehessen valósítani.

Az áramkörök aljzatban és falhoronyban vezetett Mü. III. védőcsőben haladnak. Mcu 1.5 rézvezetéket alkalmazunk (kivéve mosógép, tűzhely konnektor Mcu 2.5). Az alapár fehér színű kapcsolókat és dugaszoló aljzatokat tartalmaz, szabvány és terv szerinti mennyiségben. A világítótestek csak a közös tulajdonú épületrészekben, és az erkélyeken kerülnek beépítésre, a lakásokban nem. Minden konyhában 1 db mosogatógép, valamint 1 db 1 fázisú elektromos tűzhely (főzőlap és sütő) csatlakozási lehetőséget építünk ki , mely külön áramkőről működik.

Opcionként választható felár ellenében nagyobb elektromos teljesítmény vagy más színű kapcsoló azonos termék családból.

TV/Telefon/Internet: Tv csatlakozás minden lakószobában, telefon csatlakozás 1 db/lakás, IT csatlakozás 1db/ lakás. (elektromos terv szerint) A Lakóparkba minden lakáshoz kiépítésre kerül csatlakozási lehetőség kábeltévé, nagy sebességű internet és telefon szolgáltatáshoz.

Kaputelefon: A bejárati kapu és a kerti személybejáró elektromos zárral működik, a lakások kaputelefonosak.

Konyha: A konyha kialakítása nem tartalmazza a konyhai bútorokat, illetve konyhai gépeket, a szagelszívó csatlakozása kiépítésre kerül. A konyhában csak a padló kerül burkolásra.

Tárolók: A kerékpár, kuka és babakocsi tárolók a földszinten lesznek elhelyezve, alaprajzi elrendezés szerint.

Opciók lehetőségek

A vevők a felsoroltakon kívül az alábbi opciós lehetőségek közül választhatnak, egyedi árajánlat és külön térítés ellenében.

Redőny: A nyílászárókhöz tokmagasító és tokszélesítő kerül beépítésre, a redőny kiépítése opciós lehetőség az alap felszereltség nem tartalmazza, kialakítása bármikor lehetséges, akár szúnyogháló kialakítással is.

Redőny beépítésére opciós lehetőségek:

- Redőnyök mechanikus illetve motoros mozgatással választhatók, kapcsolós illetve távirányítós kivitelben. Az elektromos terven jelölt redőnykapcsolók beépítése csak az opció megrendelése esetére van feltüntetve.
- Igény szerint redőnytokba szerelt manuális működtetésű szúnyogháló, az erkélyajtóra keretes pliszírozott szúnyogháló kérhető.

Általános

A beruházó vállalja, hogy minden vevővel külön-külön átbeszéli, és egyezteti a lakás falazásának részleteit, a lakás beltéri ajtóinak a nyílásirányát, helyét, darabszámát, burkolatok helyét, milyenségét, burkolatváltások helyét helyiségen belül (konyha-nappali), a fürdőszoba és a konyha elrendezését, az elektromos kialakítások helyét, (amennyiben az építkezés folyamati, készültégi foka ezt még megengedi) azt a felek alaprajzon rögzítik, aláírásukkal igazolják, amin a későbbiekben változtatni nem lehet. A beruházó két alkalommal biztosít díjmentes konzultációt a fentiek egyeztetésére, további konzultációkra csak külön díjfizetés ellenében van lehetőség.

Anyagválasztás lehetősége: A Vevő szabadon választhat az adott minta kollektiókból az alábbi anyagok és alternatívák tekintetében: hidegburkolat és parketták színválasztéka, belső ajtók színválasztéka.

Külön megrendelések: A vásárlók a standard kialakítástól mind mennyiségben, mind magasabb minőségben is kérhetnek eltérő kialakítást, egyedi árajánlat és külön térítés ellenében.

A vételár nem tartalmazza a csempeburkolat díszítő elemeit (közép dekor, bordúr stb.) fürdőszobai felszerelési tárgyakat (tükörök, szappantartó, WC ülőke, stb.), lámpatesteket, karnisokat egyéb beépített bútorokat.

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 az előírtnál jobb minőségű anyagokkal, ill. szerkezetekkel váltsa ki.

Olyan változtatások kérhetők, amelyek:

- Nem befolyásolják az épület külső megjelenését vagy a közös használatú területek kinézetét
- Nem eredményeznek a megajánlottnál alacsonyabb minőségi színvonalat technikai jellemzők és megjelenés tekintetében
- Nem járnak hátrányos következményekkel a lakásszomszédok vagy harmadik fél számára
- Nem befolyásolják a műszaki ütemtervet, a technológiai folyamatokat illetve nem ellentétesek a vonatkozó jogszabályokkal, szerződésekkel
- Nem érintik az épület központi berendezéseit és hálózatait (pl. fűtési rendszer, elszívás, kaputelefon-rendszer, lefolyórendszer stb.) A tervtől és jelen műszaki leírástól a Vevő igénye szerint eltérő építések, módosítások plusz költségeit a Vevő viseli, amelyet a módosítások megkezdése előtt köteles megfizetni.
- A Vevő a megadott alapkiviteli termékekből választhat az eladó által megjelölt időpontig. A határidő letelte után választási lehetőség nincs, az Eladó által megjelölt standard kivitel kerül beépítésre. Amennyiben a tervekben a jelen műszaki leírásban foglalt valamely felszerelési vagy berendezési tárgy beépítésére megrendelő utólag nem tart igényt, úgy annak költségeit építetőtől nem jogosult visszakövetelni. A fentiekben megfelelően az épület homlokzata és a közös részei, illetve a kert kialakítása teljes mértékben a Beruházó kompetenciája.

A felek közötti pénzügyi elszámolás az előszerződésben foglaltak szerint történik meg. Az esetleges vevői kötelezettségek teljesítése feltétele a lakás átadásának. A beruházói kötelezettségek teljesítése a lakás vételárának kiegyenlítése után történik, használatba vételi engedély megszerzését követően.

Helyszín megtekintése: Eladó tájékoztatja vevőt, hogy az érintett ingatlan területére az építkezés során csak előre egyeztetett időpontban a szerkezetépítést követően 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, a megbízottja a helyszíni megtekintést megtagadhatja.