

MŰSZAKI LEÍRÁS

Az épület ismertetése:

Az épület egy tömegeből az északkeleti oldalhatárra sorolva került megtervezésre. Az „A” és a „B” jelű lakások megközelítése egy zárt belépőn keresztül közvetlenül az utcáról történik, míg a „C” és a „D” lakások a telek hátsó traktusában helyezkednek el és a gépkocsi bejáró melletti útvonalon megközelíthetőek.

Az épület minden lakása belső kétszintes, a 4 lakásából háromhoz (B, C és D jelűek) különböző nagyságú, kizárólagos használatú kert is tartozik.

A lakások alsó szintjén alakítottuk ki a családok közös életterének szánt helyiségeket, míg az emeleten a hálószobák és a hozzájuk tartozó kiszolgáló helyiségek kaptak helyet.

Az „A” jelű lakás az épület utcai telekhatárán helyezkedik el, kert nem tartozik hozzá. A lakás földszintje az utcai járdavonaltól 1,8 m-re ki van emelve, így az ablakok parapet magassága 2,7 m magasban van, így biztosítva a lakás intimitásának megőrzését.

Az ingatlanokhoz a parkolási igények kielégítésére 2 db zárt garázs és 2 db felszíni gépkocsi beálló tartozik, melyek külön-külön minden lakás számára megvásárolhatóak.

Az utcai parkolás is megoldott, a széles, különválasztott nyomvonalú utcán kényelmesen elférnek az útpadka mentén az autók.

A kedvező telek adottságoknak köszönhetően a homlokzatok jó tájolással rendelkeznek. A lakások keleti és déli, vagy déli és nyugati tájolásúak. Az északi oldalra kizárólag kiszolgáló helyiségeknek terveztünk ablakokat.

A lakások teljes közművel ellátottak, fűtésüket és melegvíz ellátásukat lakásonkénti gáz cirkó berendezés biztosítja.

Az épület szeméttárolója, az elektromos és gázmérők a gyalogos kapubejárat mellett csoportosan elhelyezve találhatóak.

A TÁRSASHÁZ LAKÁSAINAK MŰSZAKI TARTALMA

• Alapozás:

Az épület alapozása hagyományos beton sávalap, a kb. 1 méterrel lesüllyesztett garázsok alatt vízzáró vasbeton lemezalap készül.

• Függőleges teherhordó szerkezetek:

A függőleges teherhordó szerkezetek az épület körítő falai, valamint a lakáselválasztó falazatok. A külső határoló teherhordó falak hagyományos égetett téglá szerkezetűek, a belső lakáselválasztó falak az előírásoknak megfelelő hanggátlási tényezővel, 25 cm vastagságú kibetonozott zsalukő fallal készül. A belső lépcsők monolit vasbetonból készülnek.

• Vízszintes teherhordó szerkezetek:

A vízszintes teherhordó szerkezetek monolit vasbeton lemezek, a hozzájuk tartozó, a külső tér oldaláról hőszigeteléssel készülő koszorúkkal és kiváltókkal.

A födémlemez vakolatmentes felületet biztosító zsaluzattal készülnek. Tartalmazzák a tervezett épületgépészeti áttöréseket és elektromos védőcsövezést.

A fedélszerkezet anyagában rovar és gombaölő szerrel kezelt, hagyományos faszerkezetekből készül.

• Belső válaszfalak és egyéb térelhatárolók:

A belső válaszfalak a műszaki előírásoknak megfelelően kialakított 10-es, vakolt téglá vagy gipszkarton szerkezetűek (vakolatmentes felület).

- Tetőfedés, bádogozás:

A tetőszerkezet rétegfelépítése bentről: glettelés és festés, gipszkarton burkolat, párafékező fólia réteg, szálas hőszigetelés a szarufák között, tetőfólia, ellenléc, cserépléc, égetett agyag kerámia cserépfedés.

A bádogos szerkezetek, csatornák, lefolyók, kéményszegélyek, vízszintes párkányfedések horganyzott acéllemez anyagúak.

- Homlokzati felületképzés:

Az épület homlokzata „drywit” rendszerű bevonatot kap. A hőszigetelő táblák vastagsága hőtechnikai méretezés alapján kerül meghatározásra. A táblák teljes felületű hálózás után festett vagy gördülőszemcsés fedőréteget kapnak előre elkészített színterv alapján.

A lábazat szemcsés műgyanta kötőanyagú bevonatot kap. A látszó faszerkezetek csiszolt felületűek, lazúros vagy pácolt felületképzéssel.

- Vízszigetelések:

A felmenő szerkezeteket a talajnedvességtől bitumenes vastaglemezes vízszintes szigetelés védi. Az erkélyeket a technológiai előírásoknak megfelelően készített, a lejtést adó betonrétegre felhordott kent szigetelés védi.

A fürdőszobák használati víz elleni szigetelését a csempeburkolatokkal együtt a ragasztó és fugázó rendszer biztosítja, a berendezési tárgyak negatív él-csatlakozásaiban elhelyezett gombásodás álló szaniter szilikonozással együtt.

- Hőszigetelések:

A vasbeton szerkezetek külső térrel érintkező felületein a hőhidak kialakulásának megakadályozására 5 cm vastag plusz hőszigetelés készül.

A földszinti lakások védelme érdekében a padló rétegrendbe, az emeleti lakások esetén a tetőszerkezetbe hőszigetelés kerül beépítésre.

Az épület kedvező hőszigetelési tulajdonsága érdekében a homlokzat hőszigetelő rendszerű külső kéreggel vannak ellátva.

- Hangszigetelés:

A födémek kopogóhang áthallás elleni védelmét az aljzatbetonba beépített úsztatóréteg adja.

A lakásválasztó falak kialakítása a tervezési előírások szerinti hanggátlási tényező betartásával készül.

- Homlokzati nyílászárók:

A lakások ablakai, terasz- és erkélyajtói, bejárati ajtói, korszerű hőszigetelő üvegezésű fehér műanyag nyílászárók, a rendszerükhöz tartozó külső és belső könyöklővel ellátva.

- Belső ajtók:

A lakások belső ajtói utólag szerelhető tokszerkezetű, tömör és fóliás kivitelű, választható színű nyílászárók.

- Lakatos szerkezetek:

A belső és külső korlátok egyedi gyártású lakatos szerkezetek.

- Belső burkolatok, felületképzések:

Falak, födémek festése:

A lakások falainak és födémjeinek felületképzése glettelés és fehér diszperziós festés. A garázsok és a tárolók fehér mészfestést kapnak.

Falburkolatok:

A lakások fürdőszobái 2,10 m /illetve ajtótok/ magasságig, a külön wc helyiségek 1,50 m magasságig I. osztályú mázas kerámialap burkolatot kapnak. A konyhában falicsempe az alsó és a felső konyhabútor között készül. Egyéb falburkolatok nem készülnek. A hidegburkolások alapkivitelben hálós rakással díszcsíkok, díszcsempék és egyéb kiegészítők nélkül készülnek.

Padlóburkolatok:

A lakások hidegpadló burkolata I. osztályú mázas kerámialap, 8 vagy 10 cm magas saját anyagú lábazattal. A melegpadló burkolat HDF alaprétegű laminált parketta, szegélyléccel.

Az eltérő burkolatok csatlakozásánál valamint a szükséges dilatációk nyomvonalain burkolatváltó profil készül.

A hidegburkolások alap kivételben hálós rakással díszcsíkok, díszcsempék és egyéb kiegészítők nélkül készülnek.

- **Külső burkolatok:**

Az erkélyek, teraszok burkolata fagyálló gránitórleményes lap, a falak mentén 10 cm magas saját anyagú lábazattal.

Az épület körüli járdák simított betonból illetve nagy szemű kavicssterítésből állnak. Az udvari gépkocsi parkolók füvesített gyepráccsal illetve viacolor burkolattal kialakítottak.

Az épület főbejárati sávjai viacolor vagy azzal azonos minőségű burkolattal ellátottak.

- **Víz - csatorna szerelés:**

A vízellátás lakásonkénti főelzárók és hitelesített mellékmérők beépítésével készül. Minden ingatlanegység önállóan méri a hidegvíz fogyasztását. A vizes berendezési tárgyak fehér színű termékek.

A mosógéphez csatlakozási hely a fürdőszobában kerül kiépítésre. A kád illetve zuhanytálca zománcozott acéllemez termék. A csaptelepek krómozott, egykaros kialakításúak. A szennyvíz elvezető hálózat PVC anyagú. A használati melegvizet a cirko gázkazán biztosítja.

- **Gázellátás:**

A lakások melegvíz ellátása központi kazánról történik. A gázvezeték anyaga varrat nélküli hegesztett acélcső vagy rézcső.

- **Központi fűtés:**

A lakások fűtése cirko kombi gázkazánról történik, melyek az emeleti fürdőszobában kaptak elhelyezést.

A fűtési rendszer szabályozása termosztatikus fejvel ellátott radiátor szelepekkel történik. A fűtőtestek fehér színű lapradiátorok. A fürdőszobába törölközőszárító radiátor kerül felszerelésre.

- **Szellőzés:**

A lakásokban a zárt vizes helyiségek /fürdőszoba és wc/ szellőztetése gépi úton történik, ventilátoros elszívású, egyedi, a tető síkja fölé vezetett szellőzővezetékkel.

- **Elektromos szerelés:**

A lakások egyfázisú árambetáplálással, 1x32A villamos teljesítménnyel rendelkeznek. A lakás elektromos hálózata rézerő vezetékkel, süllyesztett csatlakozókkal és dugaljakkal szerelve készül.

A konyhában mosogatógép, hűtőgép áramvételi helye kiépítésre kerül, a tűzhely és a pult alatti világítás részére csatlakozási lehetőséget biztosítunk.

A TV valamint telefonhálózat számára a rendszer kiépítésre kerül, szobánként egy csatlakozási hellyel.

A kaputelefon rendszer lakásonként egy készülékkel, épületkapu nyitási lehetőséggel, a bejárati ajtócsengővel egybeépítve kerül kiépítésre.

- **A vállalkozásnak nem tárgya:**

Lakáson belüli konyhabútor, beépített szekrények.

VÁLTOZTATÁSI LEHETŐSÉGEK

A Vevőknek térítés ellenében lehetőségük van a saját tulajdonrészük kialakítását érintő változtatásra az Eladó döntésétől függően, amely

- Nem érintheti az épület külső megjelenését, és szerkezeti rendszerét,
- 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 és a többletköltség befizetése után történhet.

- Választás megadott mintakollekcióból:

A Vevő a megadott alapkiviteli termékekből választhat az eladó által megjelölt időpontig. Az alapkivitelből választható térítésmentes termékek:

- Belső ajtók (alapkivitelben csak tömör ajtólapal)
- A kerámiaburkolatok, lábzetok anyaga
- Laminált parketta (alapkivitelben szobánként egyszínű kialakítással)

- Külön megrendelhető tételek:

Vevő az eladó által megjelölt időpontig az Eladó által megadott termékekből, mintakollekcióból vagy katalógusból választhat és rendelhet az Eladó hozzájárulásával.

Rendelhető:

- Belső ajtók (az alapkivitelű ajtócsaládból)
- A tervezettől eltérő méretű és megjelenésű kerámia és csempe burkolatok.

A külön rendelhető anyagok és szerelvények többletköltségeit a Vevő köteles megtéríteni.

- Belső építészeti kialakítás változtatása:

Az Eladó döntésétől és jóváhagyásától függően a Vevőnek lehetősége van arra, hogy a bemutatott alaprajzi elrendezésen - ha az műszakilag megoldható -, térítés ellenében, az eladó által megjelölt időpontig módosítson.

Budapest, 2009. szeptember hó.