

MŰSZAKI TÁJÉKOZTATÓ



BUDAPEST XIII. KERÜLET, BODOR U. 2-4.sz. alatti
7.-8.emeleti lakásokhoz

ÁLTALÁNOS LEÍRÁS

Tárgy: 144 lakásos társasház lakóépület

Helyszín: 1138 Budapest, Bodor u. 2-4. ill. a 1138 Budapest, Jakab József u. 15.

Helyrajzi szám: 25868/2

Tervező: Symbister tervező iroda, 1096 Budapest, Thaly Kálmán u. 10.

A tervezett beépítés adatai:

Beépítési keretövezet: I-XIII-V

Beépítés módja: zárt sorú

Szintszám: P+F+8

A saroktelekre az épületet zárt sorúan, U alakban beforduló szárnyakkal, telekhatárra tervezték. Az épületet két közlekedő mag osztja három részre, mely tömegében is külön válik, így a gyalogos megközelítése két oldalról, a Jakab József utca és az Esztergomi út felől lehetséges, míg a földszinti teremgarázst, az udvari beállót és a mélygarázst a személygépkocsik a Jakab József utca felől érhetik el a lakók.



XIII. KERÜLET, BODOR U. 2-4.- 7.-8.emelet

A pinceszinti teremgarázsban lakásokhoz tartozó és közös tárolók, gépészeti helyiségek (kazánház, hűtőgépház és vízfogadó) kapnak helyet, míg a földszinten 2 db teremgarázst, üzletet, raktárat, és „közös” funkciókat (kukatároló, kerékpártároló, előcsarnok, recepció, stb.) helyeztek el. Az I-VIII. emeleten kizárólag lakófunkció létesül.

Az épületben 144 lakást terveztek, melyek között megtalálható az 1 szobás lakástól az 5 szobásig minden típus, többféle méretben és elrendezésben.

A tetőszinten a 801. sz. lakáshoz tartozó élmény medence illetve, a 8. emeleti lakásokhoz tartozó tetőkertek kerülnek kialakításra.

Az épület szolgáltatásai:

A Jakab József utcai bejárat oldalán porta és recepció helyiség kerül elhelyezésre ahol, 24 órás portaszolgálat kialakításának lehetősége biztosított.

A bejárat kapuk környezetében és a garázs bejáratnál kamerás felügyeleti rendszer kerül kialakításra.

AZ ÉPÜLET MŰSZAKI TARTALMA

ÉPÜLETSZERKEZETEK

Az épület monolit vasbeton pillérvázás szerkezetű, monolit vasbeton födémekkel es merevítő falakkal. A vízszintes merevséget az épület szélein elhelyezett áttört vasbeton falak es a lépcsőházi merevítő mag biztosítja. A lépcsőház es a liftakna fala 20 cm monolit vasbeton, a födémlemez 22 ill. 25 cm-esek, a pincefalak 20, 25 ill. 30 cm vastag vasbeton szerkezetek.

Pincében az épület külső oldalfalai, illetve a pincei liftakna fala vízzáró vasbetonból készül.

Fokozott figyelmet érdemel a Bodor utcai homlokzaton megjelenő kétszintes áttörés, ahol a födémlemez is megszakad. Az áttöréseknél fentről jövő terheket a homlokzaton 1,0 m magas vasbeton gerendák váltják ki a statikai terveknek megfelelően.

KÜLSŐ KITÖLTŐ FALAK, VÁLASZFALAK

A vázkitöltő falazat 30 cm vastag, síkra csiszolt vázkerámia falazóelemekből készül. A lakásválasztó falak anyaga 25 cm vastag mészhomok téglafalazóelem.

A belső válaszfalak 10 cm (Porotherm N+F) kerámia válaszfal lapokból készülnek. Ahol tűzgtátlási követelmény van, ott 10 cm vastag SILKA mészhomok téglafalazat készül. A belső falazott válaszfalak kétoldalt kerülnek vakolásra.

HOMLOKZATI BURKOLATOK

Az utcai homlokzat földszintjén és részben az 1. emeleten (lásd homlokzati tervlap) 1 cm vastag világosszürke, ragasztott mészkőburkolat készül, míg az árkádban a pillérek méretben és kivitelezésben megegyező mészkőlapok kerülnek fel sötétszürke színben.

A belső udvar felé a földszinten és az első emeleten a falat világosszürke (RAL 7035) vékonyvakolattal látják el. A felmenő falak általános esetben a hőszigetelő rendszer befejező rétegeként törtfehér színű (RAL 9002) vékonyvakolattal ellátottak, míg a 7-8 emeleten a homlokzati rajzoknak



megfelelően, Armourcoat kültéri Smooth csiszolt (vagy tulajdonságaiban megegyező) vakolat kerül. Az erkélyeknél, loggiáknál a terveknek megfelelően 10x70 cm ragasztott kőporcelán burkolólap kerül. A homlokzatok nemesvakolatának pontos alapszíne színkártya szerint kerül kiírásra gyártó kiválasztása után. A homlokzatokon szilikát bázisú vakolat készül homlokzati terv szerinti színben és felülettel. (a színt tervezővel egyeztetni kell, csak a jóváhagyott, tervezővel egyeztetett homlokzati színek alapján készülhet a homlokzat). Az udvari homlokzatokon 50 cm magasságban lábzetvakolat készül. (pontos szín gyártó kiválasztása után, színkártya szerint).

A tömör mellvédek tetejének lefedése 3 cm vastag argomex fedő burkolatot kap 5 %-os lejtésben.

HOMLOKZATI NYÍLÁSZÁRÓK

A földszinten alumínium nyílászárók, míg az 1-8. emeleten letisztult formájú, elegáns megjelenésű, hőszigetelő műanyag profilból készült műanyag nyílászáró szerkezetek készülnek. A nyílászárók RAL 7035, világosszürke színben készülnek.

Minden lakás nappalijába és szobájába résszellőző beépítése szükséges.

üvegezés U értéke (Ug): 0,6 W/m²K

nyílászáró Uw értéke: 1,0 W/m²K

Műszaki jellemzők:

- 6 kamrás hőhidmentes ütésálló fehér PVC
- tűzihorganyzott acélmerevítés
- kettős EPDM gumitömítés
- profilvastagság 82 mm
- MACO alapbiztonsági vasalat résszellőztetési funkcióval
- hibás működtetés elleni védelem
- 3 rétegű (4-16Arg-4-16Arg-4) hőszigetelt üveg: Ug=0,6A

GÉPÉSZET

Gázellátás

A földgáz-csatlakozás csak a hőtermelő berendezéseknél kerül kiépítésre, a lakásokban gázfogyasztók nem telepíthetők (a konyhában elektromos üzemű sütő és főzőlap építhető be).

Vízellátás, csatornázás

A létesítmény vízellátása – várhatóan – az utcai közcsőről, új bekötővezetésekről biztosítható. Az új fővízmérő elhelyezése a pincében, erre a célra kialakított helyiségben történik, a zárt sorú, telekhatáron álló épület miatt.

A vezeték lakáson belül padlóba, falhoronyba kerül, illetve a gerincvezeték a folyosón szabadon szerelve, álmennyezetben. A pincei alapvezeték 5 cm-es hőszigeteléssel, és alumínium burkolattal látandó el. A pincei alap-, a felszálló-, valamint a hőközponti vezetékek hg. acélcsőből készülnek.

Fűtés-hűtés

Az épületben valamennyi lakás és üzlet részére központi fűtést biztosítunk kondenzációs üzemű, fali gázkazán beépítésével (kazánház a pincében található). A tervezett hőleadó lapradiátor (thermofejjel), a fürdőkhöz csőradiátorokkal kiegészítve.

Az épületben valamennyi lakás és üzlet hűtés-előkészítéssel rendelkezik. A lakásokban a szobák hűtésére oldalfali, split klíma berendezéseket terveztek, melyeknek előkészítése (elektromos



betáplálás , kondenzvíz elvezetés , előcsövezés) minden lakásban elkészül. (A beltéri egységek a lakóhelyiségekben a vételár részét képezik).

Légtechnika

A belső terű mellékhelyiségek (WC, fürdő) részére mesterséges elszívást tervezünk helyiségenként egyedi, egycsatornás rendszerre köthető elszívó ventilátorokkal, beépített visszacsapókkal. A berendezések villanykapcsolóról üzemelnek, késleltetett indulással, és utánfutással. A légutánpótlás a belső nyílászárókon, ablakba beépített résszellőzőkön keresztül biztosított.

A pincai egyedi tárolók a természetes szellőztetésű gépkocsi tárolóba szellőznek gravitációsan. A pincai teremgarázs szellőztetése elszívó ventilátorok beépítésével biztosított.

A zárt garázs részére alsó-felső átszellőztetést biztosító elszívást terveztek. A friss levegő a lehajtó rámpán (áttört garázkapu), és a füstelvezető/légpótló nyílásokon keresztül jut a térbe. A rossz levegőt a tető fölött juttatjuk a szabadba.

A lakások minden fogyasztását (hideg-, meleg víz, fűtés, villany) egyedi mérőkkel mérik.

LIFT


Az épületbe bejáratonként 2-2 , összesen 4 felvonó kerül kiépítésre, melyből 2 db bútorszállító (13 személyes), míg 2 db személylift (8 személyes).

További részletes leírás az Építészeti Műszaki Leírásban 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, beleértve a belső válaszfalak területét, a pillérek kivételével. A helyiségméretek faltengelytől számítandók.

Lakásbejárati ajtó:


 A lakásbejárati ajtók utólag szerelt acél tokszerkezetű ajtótokok magyar szabvány szerinti méretrendben több ponton záródó bejárati légzáró ajtók, dekorfóliás felülettel, teli kivitelben. Nagy látószögű kitekintővel, alu gomb-kilincs garnitúrával, rányitás gátlóval, automata küszöbvel magas statikai és dinamikai szilárdsággal, konzignációban megjelölt tűzállósági határértékekkel és egyéb műszaki paraméterek figyelembe vételével, ÉMI minősítéssel.


Nyílászárók – Ablakok, beltéri- és erkély ajtók

 beltéri ajtó: A lakáson belüli ajtók utólag szerelt tokszerkezetű ajtók DIN szabvány szerinti méretrendben, dekorfóliás felülettel, papírrács-betétes vagy tömörfa-forgácslap belső





szerkezettel, tömör felületű kivitelben. Az ajtókhöz elox alumínium kilincs tartozik BB normál zárral, WC és fürdő esetében WC zárral.


 ablakok, erkélyajtók: 6 kamrás hőhídmentes ütésálló, tűzihorganyzott acélmerevítés, kettős EPDM gumitömítés, profilvastagság 82 mm, MACO alapbiztonsági vasalat résszellőztetési funkcióval, hibás működtetés elleni védelem, 3 rétegű (4-16Arg-4-16Arg-4) hőszigetelt üveg: Ug=0,6A

 Az ablakok és erkélyajtók redőny fogadására alkalmas vakolható redőnydobozzal vannak ellátva, elektromos előkészítéssel motoros redőnyhöz. Az aluredőny a vételár részét képezi.

Padlóburkolatok

 Fürdőszobákban, WC-ben: kerámia burkolatok az építész tervek szerint: br. 6.000Ft/nm-ig (az ár segédanyagok nélkül értendő) – mely több színből választható (az ár a bordúrt nem tartalmazza). A vizes helyiségekben ajtótok magasságig burkolva.

 Hálósobák, nappali: laminált parketta színharmonikus szegélyléccel, alátét hab- és párazáró fóliával, (32-es kopásállóságú) br. 6.000 Ft/nm-ig – (az ár segédanyagok nélkül értendő), mely több színből választható.

 Az előszobákban: kialakítástól függően laminált parketta vagy kerámia burkolat (Eladó által kijelölve).


 Erkély és terasz burkolat: csúszásmentes, fagyálló, kerámia lap (nem választható).


Falburkolatok

A falazott szerkezetek vakoltak, festettek, a pincszinten a vasbeton felületek nyersen maradnak. A mellékhelyiségekben ragasztott kerámiaburkolat készül (WC-ben, háztartási helyiségekben a burkolólap méretének megfelelően egész lappal befejezve 2,10 m-ig, fürdőszobában ajtó tetejéig, konyhában 0,80-1,40 m között +tűzhely körül, falvégeknél befordulva, vagy értékesítés szerinti magasságig).

Mázás fali csempe a következő helyeken:

 Fürdőszobákban, tusolókban ajtónyílás feletti első teljes lap magasságig burkolva (kb. 2.10m).

 Konyhákban: a kerámia burkolat az alsó és felső elem között 60cm-es sávban burkolva – több színből választható br. 6.000Ft/nm-ig.

 WC-ben: 2.10m magasságig burkolva.

Felületképzések

A falak glettelve, diszperziós festéssel készülnek fehér vagy pasztell színben (színes falak felárasak) kivéve, a burkolt helyeken.

Szerelt falak, álmennyezet

A gépészeti csövek és berendezések, belsőtartályos wc-k illetve az opcionális klimatizálás eltakarása szükség szerint szerelt fal (álmennyezet, álgerenda) megépítésével történik.

Vizes helyiségek, szaniterek

Fürdőszobában és külön WC-kben: Duravit ill. minőségben hasonló (Eladó által kiválasztott) egyéb típusú fehér porcelán mosdókagyló (szifontakaró nélkül), (külön WC-kben: kézmosó) és WC csésze, továbbá akril zuhany illetve, kád, krómozott egykaros csaptelepekkel és elzárókkal kerülnek beépítésre (a zuhanykabin nem része a műszaki tartalomnak). A kád ill. zuhany a terveken szereplő méretben kerülnek beépítésre, csempézett előtétfallal, króm le- és túlfolyó szettel.



Kézmosó: csak a külön WC-kbe kerül beépítésre.

A mosógép számára csatlakozás kerül kialakításra.

A fürdőszobákban, WC-ben Grohe illetve, minőségben hasonló krómozott, egykaros mosdó- és kád-töltő csaptelepek (Eladó által kiválasztva) kerülnek beépítésre. A kád csaptelephez tartozik kézi zuhanyoztató fix fali tartóval.

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 háztartási helyiségben ahol alaprajzon külön jelölve van.

Konyha



A lakásokban gázkiállítás, csatlakozás nem épül.



Mosogatógép csatlakozó: vízvételi- ill. szennyvízelvezetési lehetőség biztosított a terveken feltüntetett helyen.



A konyhabútor nem képezi a vételár részét

Fűtés, Hűtés



Lakásonként hőmennyiségméréssel ellátott központi fűtés lesz, lapradiátor hőleadókkal (hőfokszabályzó termofejjellel), rejtett gépészeti vezetékekkel. A lakások hőmérsékletének szabályozásáról a termosztátos szabályozó gondoskodik.



A meleg víz biztosítására központi gázkazán kerül kialakításra, a lakások melegvíz fogyasztását egyedi mérőkkel mérik.



Eladó, minden lakásban a nappalit ill. lakóhelyiségeket klíma alapcsövezéssel látja el, a csepegővíz lefolyóba történő bekötéssel, elektromos ellátással. A beltéri egységeket és a kültéri egységet Eladó biztosítja.

Erősáramú elektromos hálózat



Mérőórák: Az ELMŰ által elfogadott típusú fogyasztásmérők szintenként csoportosan, az elektromos mérőhelyiségben kerülnek elhelyezésre.



Teljesítmény, kiépítés: lakásonként 16+10+6A elektromos teljesítményt tartalmaz a vételár. A későbbi bővítés/hálózatfejlesztés vevő feladata és vevő költségére történik.



Elektromos kapcsolók, konnektorok: Legrand Valena (vagy műszakilag megegyező) típusú, fehér színű szerelvény – az elektromos kiviteli tervek szerinti mennyiségben (felárral többféle színből választható).







Többlét 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






-  Kábeltévé hálózat (kábeltévé belépés és előfizetés nélkül) szobánként 1 db csatlakozóval (a Bodor utcában szélessávú internetet biztosít: UPC Magyarország Kft, Digi Kft., Externet Nyrt, IcnNet Kft, Nord Telekom Kft.)
-  Telefon számára védőcsövezés lakásonként a nappaliban és a hálósobákban 1-1 csatlakozási lehetőséggel (előfizetés és készülék nélkül)
-  Informatikai kiállítás: nappaliban és hálósobákban 1-1db utp kiállítás
-  Kaputelefon rendszer

Egyéb vállalások

Alap okos otthon rendszer: a lakások magasabb szintű, hatékony üzemeltetését, fenntartását alap szintű okos otthon rendszer biztosítja. A rendszer tartalmazza az integrált fűtés, hűtés távoli mobiltelefonos, okos eszközös vezérlését valamint, a garázkapu nyitását, zárását, redőnyök mozgatóját és a riasztó távoli programozásának lehetőségét.

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 és a többletköltség befizetése után történhet.

Változtatási lehetőségek:

1. Választás megadott mintakollekcióból, a megadott beszállítónál az alapkiviteli termékekből ill. feláras kollekcióból.
2. Külön rendelhető tételek (hűtés, riasztórendszer, stb.)
3. Belső építészeti kialakítás változtatása




1. Választás megadott kollekcióból:

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. Az alapkiviteltől választható termékek térítésmentesek.



XIII. KERÜLET, BODOR U. 2-4.- 7.-8.emelet








Mintakollekcióból (alapkiviteli termékek) választhatók:

-  Belső nyílászárók: ajtók
-  A kerámiaburkolatok, lábazatok anyaga
-  Laminált parketta, szegélyléc

2. Külön rendelhető feláras termékek a beruházó által megadott beszállítóktól:

Vevő az eladó által megjelölt időpontig az Eladó által megadott termékekből, mintakollekcióból vagy katalógusból választhat és rendelhet az Eladó hozzájárulásával. Határidőn túl a változtatási igényt az Eladó nem tudja figyelembe venni, az alapkivitelként megjelölt termék kerül megépítésre.

Rendelhető:

-  Belső nyílászárók, ajtók.
-  Laminált parketták.
-  A tervezettől eltérő méretű és megjelenésű kerámia és csempe burkolatok.
-  Elektromos szerelvények (dugaljak, kapcsolók, stb.).
-  Szaniter áruk (WC, mosdó, kád, zuhanytálca és kabin, csaptelepek).
-  Plusz (lakóhelyiségeken felül) beltéri klíma egységek (és csövezés)
-  Riasztó rendszer

A külön rendelhető anyagok és szerelvények többletköltségeit a Vevő köteles megtéríteni. A beszállítókat Eladó versenyztetés útján választja ki. A külön megrendelt anyagok beépítését Eladó a Feltételek c. pontban foglaltak teljesítése után valósítja meg. A külön megrendelt anyagok ill. más forrásból beszerzett anyagok beépítését Eladó megtagadhatja (ld. Feltételek).

3. Belső 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. A módosítást Eladó külön felkérésre, a Feltételek teljesítése után valósítja meg. Határidőn túl a változtatási igényt az Eladó nem tudja figyelembe venni.

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 ajánlat elfogadása esetén a felek a végleges adásvételi szerződést nem módosítják hanem, külön vállalkozási szerződést kötnek az adott többletmunka elvégzésére.









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.

ELHAGYHATÓ TÉTELEK

-  Laminált parketta
-  Kerámia padlóburkolat

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
-  aluredőnyt érintő változás
-  teremgarázs hely felfestése, padlózat színe

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.



XIII. KERÜLET, BODOR U. 2-4.- 7.-8.emelet