

5 lakásos társasház 1037 Budapest, Perényi út 20.

Műszaki leírás



AZ INGATLAN ELHELYEZKEDÉSE

Budapest III. kerületében, a Perényi úton, zöld övezetben, a környező forgalmas utcák zajától távol, de mégis közel közlekedési csomópontokhoz, bevásárlóközpontokhoz (Eurocenter, Stop Shop). A telek 2024 négyzetméter, az ingatlan egy 57 méter hosszú nyélen keresztül közelíthető meg. Az épület a telek enyhén lejtős - közel vízszintes - területén helyezkedik el, azonban a telek végétől egy erős lejtőnek köszönhetően a környező épületek nem veszélyeztetik a panorámát és a tágas térértet.

ÁLTALÁNOS LEÍRÁS

Az épület négy szintre tervezett, mely 10 db gépkocsi tárolására alkalmas mélygarázból, földszint, egy emelet és tetőtérből áll. Az épületben összesen 5 db lakás épül, melyből 2-2 db a földszinten és az első emeleten található, 1 db lakás pedig az épület legfelső szintjén. Az épület alatti mélygarázsban található a tárolók, valamint a gépészeti helyiség.

A lakások közvetlenül a lépcsőházból közelíthetők meg. Az épületen belüli közlekedést a szintek között egy, a lépcsőházban elhelyezkedő, pincészintről induló személyfelvonó is szolgálja.

A LAKÁS TÉRELHATÁROLÓ SZERKEZETEI

Külső térelhatárolók

A lakás külső, homlokzati térelhatároló falai 30 cm vastag kerámia téglából készülnek, külső oldalukon 15 cm vastag polisztirolhab hőszigetelésre felhordott hőszigetelő rendszerrel.

Belső térelhatárolók

A lakásválasztó falak anyaga hanggátló téglá. A válaszfalak 10 cm kerámia téglá, YTONG, vagy kétszer 2 rétegben falazott hőszigetelt gipszkartonból a kiviteli tervekben meghatározottak szerinti helyeken és méreteken kerülnek kialakításra.

Az épület valamennyi homlokzati fala, lakásválasztó falai és válaszfalai a magyar szabványban előírt tűzgátlási, hőszigetelési és léghang gátlási értékeknek megfelelő anyagból készülnek, a vállalkozó az alkalmazott technológia alapján dönt arról, hogy milyen anyagot használ fel.

Szintenként, a lakásokat egymástól monolit vasbeton lemez födémszerkezetek választják el, a statikai tervnek megfelelő vasalással, betonminőségekkel és rétegtrendi kialakítással, a magyar szabványban előírt lépés és kopogó hanggátló szigeteléssel.

A LAKÁS NYÍLÁSZÁRÓI

Homlokzati nyílászárók

Egyedi gyártású, a magyar szabványnak megfelelő, nagy légzárású fa-alumínium, mely külső oldalán antracit színre szinterezett alumínium borítású, belső oldala natúr fa lakkozva, hőszigetelő 3 rétegű üvegezéssel, gumiprofil tömítéssel.

Árnyékolás

Minden nyílászárón kívülre elektromosan vezérelt, RAL7016 színű zsaluzia árnyékoló kerül kiépítésre.

Lakásbejárati ajtó

A bejárati ajtó MABISZ minősített tok és szárnykeretben lévő egyedi gyártású fa furnérozott frontú tömör ajtólapú szerkezet, biztonsági betétes, többpontos záródású zárral felszerelve, mely a szabványoknak megfelelő akusztikai értékkel rendelkezik.

Beltéri ajtók

A belső ajtók utólag szerelhető, egyedi gyártású, fa furnérozott tokszerkezetűek, fa furnérozott felületű ajtólapokkal kerülnek beépítésre, tele kivitelben, wenge, tölgy, antracit, fehér színek közül a megrendelő választása szerinti színben, fém vasalattal, normál típusú zárral, szálcsiszolt acélkilincssel szerelve (alapár: 100.000,- Ft+ÁFA/db).

A LAKÁS BURKOLATAI, BELSŐ FELÜLETKÉPZÉSEI

Hidegburkolatok

7,5-10 cm lábazattal készülnek a lakás előterében, közlekedőben, konyhában, fürdőszobában és (ahol van) a külön WC, kamra helyiségekben vevő által hozott kerámia lapból.

A fürdőszobák és a WC helyiségek ajtómagasságig burkolva tervezettek. (alapár: 8.000,-Ft+ÁFA/nm)

A munkadíj 10x20-tól 30x60-as lapméretig, élvédőkkel benne foglaltatik az árban, ezen paramétereken felül minden feláras (pl. 30x60-as lapméret felett feszültségmentesítés, mozaik burkolat esetén a csempe anyagától függő felár, gérbe vágott lapok, stb...)

Melegpadló burkolat

Valamennyi lakó- és hálószobában vevő által választott és hozott meleg burkolatok kerülnek beépítésre. (alapár: 8.000,- Ft+ÁFA/nm)

A munkadíj tartalmazza klikkes parketta, padlószőnyeg, vnyil lerakását. Minden egyéb speciális burkolat feláras (pl. ragasztott, csiszolt parketta)

Belső falak felületképzése

A falak glettelt kivitelben készülnek, kétszeri diszperziós festéssel, fehér, illetve tört fehér színben.

A munkadíj alapfestést tartalmaz fehér, törtfehér színekben. Minden egyéb munkálat és anyag feláras (pl. Prémium és gyantás festékek, stukkók, egy helyiségen belül több szín festése)

A LAKÁS SZANITEREI ÉS BERENDEZÉSI TÁRGYAI

Szaniterek, csaptelepek

A fürdőszobák, WC helyiségek, konyhák vevő által választott és hozott szaniterei kerülnek beépítésre (alapár: 100.000,- Ft+ÁFA/szaniter – (pl. mosdó csappal; kád csappal; WC tartállyal; zuhanyfülke csappal és üvegfallal)

A munkadíj tartalmazza ezen egységek beépítését, extra kérések esetén felárat számítunk fel (pl. WC beépített, fűtött bidével, zuhanyzó beépített masszázsfúvókákkal, kád jacuzzi funkcióval)

AZ ÉPÜLETGÉPÉSZET

Fűtés, melegvíz ellátás

A lakások fűtését, hűtését és használati melegvíz termelését lakásonként egy-egy hőszivattyú biztosítja. A hőszivattyúk révén jelentős, akár 30-40%-os megtakarításokat érhetünk el a kazános rendszerekhez képest.

A hőszivattyú alkalmazása szükségtelenné teszi a gáz bevezetését az életterünkbe, így elkerülhető a mérgezés-, tűz-, és robbanásveszély.

A hőszivattyúk biztosítják az összes lakás megfelelő fűtését, hűtését és melegvízellátását.

A lakásokban szobánkénti hőmérsékletérzékelés kerül kiépítésre, amellyel fűtési és hűtési üzemben szabályozható a kívánt hőmérséklet.

A lakószobákban mennyezetfűtés és temperáló padlófűtés, a vizes helyiségekben (fürdő, WC) pedig padlófűtés biztosítja a kívánt hőmérsékletet.

A lakások melegvíz igényét a hőszivattyúk által indirekt módon fűtött, 300 literes HMV tárolóval oldjuk meg. A lakásokban a vízhálózat víz és energiatakarékos üzemeltetését cirkulációs hálózat biztosítja.

A HMV és a cirkuláció falban és padlóban rejtett rétegelt MSZ szabvány szerinti műanyag vezetékben kerül elvezetésre. A cirkulációs hálózat szivattyúja időkapcsolóval működik, mellyel biztosított az éjszakai energiatakarékos üzemeltetés.

Vízellátás

Az épületen belül a szabadon, illetve álmennyezetben szerelt vezetékek térhálósított többrétegű polietiléncsővek. A padlóban vezetett ivóvíz vezeték anyaga térhálósított többrétegű polietiléncső, melyet védőcsőben vezetünk, elágazások nélkül.

A strangok mélypontjain egy-egy ürítő strangelzáró kerül beépítésre. Minden vizes berendezési tárgy elé MSZ szabvány szerinti tartalék elzáró szelep kerül beépítésre. A lakások saját vízmérővel rendelkeznek.

Hűtés

A lakások hűtését a vizes helyiségeken kívül mennyezet hűtés látja el.

Szellőzés

A lakásokban hővisszanyerős szellőztető rendszer biztosítja a friss levegő utánpótlását.

Csatornázás

A lakásban keletkező szennyvíz minősége normál házi szennyvíz, ezért előtisztítást nem igényel.

Az épületeken belüli csatorna ág- és alapvezetékek anyaga MSZ 8000 szerinti PVC, előre gyártott idomokkal.

A VILLAMOSHÁLÓZAT

Szerelési mód

Az épületben a szerelés süllyesztetten, vakolat alatt védőcsővezéssel, rézerű vezetékvezéssel történik. A gépkocsi tárolóban és a gépházakban falon kívüli szereléstechológiát alkalmazunk.

A lakásokban a szerelés süllyesztetten, szerelt gipszkarton falszerkezetben vezetett kettős szigetelésű réz kábelek vezetékvezésével történik. Mindenhol a helyiség jellegnek megfelelő, szabvány szerinti védettséggű szerelés kerül kivitelezésre. Magyarországon minősített, MEEI engedéllyel rendelkező I. osztályú anyagok kerülnek beépítésre.

A motoros és termikus fogyasztók leválasztását helyi munkavédelmi kapcsolóval, vagy az elosztószekrénybe telepített kapcsolóval biztosítjuk.

A szerelvényezés a pince szint kivételével süllyesztett kivitelű. Több egymás melletti szerelvény esetén soroló keretet alkalmazunk.

A teljes épület és a lakások is KNX alapú Luxor Living intelligens vezérléssel készülnek. Vevői igényektől függően különböző szintű felszereltséggel lehet megrendelni a végleges kialakítást.

A vételár tartalmazza szobánként 2 világítótest, 3 konnektor, 1 kapcsoló, lakóhelyiségekben 1 catv és 1 utp kiállást, valamint fürdőszobákban 1 törölközőszárítónak a kiállását. Ezen felüli darabszámok felárasak.

Szerelési magasságok:

kapcsolók:

- 1,3 m lakásokban
- 1,3 m fürdőszoba, külső tér, pince szint

dugaszoló aljzat:

- 0,4 m szoba, közlekedő
- 0,6 m mosogatógép
- 1,2 m konyha
- 1,6 m fürdőszoba

oldalfali lámpa:

- 1,5 m konyhában
- 2,0 m fürdőszoba, közlekedő
- 2,6 m külső térben
- 2,4 m belső közös területeken

Világítás

A világítási berendezések kialakításánál a világítástechnikai ajánlásokat, a szabványokat, valamint az építészeti igényeket vesszük figyelembe. Mindenhol energiatakarékos fényforrások elhelyezésével számolunk.

Jellemző megvilágítási szintek:

- Lépcsőházak, közlekedők 150-250 lux
- Parkoló 100 lux
- Gépházak 200 lux
- Külső tér 20 lux
- Hulladéktároló 150 lux

Az alkalmazott lámpatestek típus gyártmányok.

A gépkocsi tároló világítása IP 65 védettségű LED-es lámpatestekkel készül. A világítás kapcsolása mozgásérzékelőkkel történik, illetve az elosztó berendezésről állandó üzemre kapcsolható. A bejáratok előtti lámpatest és a közlekedő útvonalakon egy-egy lámpatest állandóan világít.

A tárolók mennyezetre szerelt LED-es lámpatestet kapnak helyi kapcsolással.

A lépcsőházi világítás nyomógombbal időrelén keresztül, vagy jelenlétérzékelővel automatikusan kapcsolható. A közösségi elosztó berendezésről a világítás állandó üzemre kapcsolható.

A folyosók világítását mozgásérzékelő működteti szintenként, de a közösségi elosztó berendezésről a világítások egyszerre bekapcsolhatók.

Az épület bejáratánál a világítást alkonykapcsoló vezérli.

A lakásokban csillár- és falikarhelyek kerülnek kialakításra 1 db E27 műanyag foglalattal és 60 wattos izzóval, búra nélkül.

Dugaszoló aljzat

Berker S.1 típusú, fehér színű, vagy azzal egyenértékű.

Külön áramkörrel nyer táplálást a mosó- és szárítógép dugaszoló aljzata. A világítási és dugaszoló aljzat áramköröket szétválasztjuk. A teraszra, külső homlokzatra vízmentes szerelvények kerülnek kivitelezésre a fenti típusban. A szerelvények soroló kerettel szereltek.

A LAKÁS GYENGEÁRAMÚ BERENDEZÉSEI

Telefon, TV

A lakásokon belül valamennyi lakószobában a TV végpontig, Cat. 5E UTP vezetékeztést építünk ki csillagpontosan.

CATV antenna

Minden szobában antenna csatlakozóhely létesül. Az erősítőhely a villamos elosztók mellett kerül elhelyezésre, ahonnan a TV- és telefon vezetékek kiindulnak.

Kaputelefon

Valamennyi lakásban kaputelefont telepítünk. A kültéri egységet a kapubejáratnál és a lépcsőházi bejáratnál helyezzük el. A beltéri lakáskészülék az előszobákban kerül felszerelésre, Cat. 5E vezetékeztéssel.

Vagyonvédelem

A lakásokat MABISZ által elfogadott Paradox típusú riasztóközponthoz készítjük elő, a vezetékeztés tartalmazza a helyiségekben passzív infra érzékelőkhöz, valamint a bejárati ajtó nyitásérzékelőjéhez a vezetékeztést. A földszinten lévő lakások összes külső nyílászáróira helyezett nyitásérzékelőkkel biztosítjuk a térvédelmet. A kezelő egység vezetékeztését a lakás bejárata mellé, a szirénát pedig az emeleti homlokzaton helyezzük el.

A kivitelezésnél a vonatkozó szabványokat és biztonsági előírásokat maradéktalanul betartatjuk.

KERÍTÉS

A szomszédok felől acél/műanyagghálós kerítés és növényzet kerül telepítésre, a Perényi úti frontra távirányítóval és nyomógombbal is nyitható automata kapu és személybejáró kapu kerül kiépítésre.

KERT

A kapubejárattól a lépcsőház bejáratáig tervrajz szerinti kialakítású közös út/járda készül. A gépjármű leejtő sávokban fűthető, térkő vagy aszfaltzott burkolat készül.

A közös kert beépítetlen és burkolatlan területén füvesítés, automata öntöző berendezéssel telepítve. A saját használatú kertek kivitelezése az adott lakás tulajdonosait terheli.

ÉPÜLETSZERKEZETEK

Az alapozás, az épület függőleges és vízszintes teherhordó szerkezetei, külső térelhatároló falai, födémek, áthidalók, valamint az épület tetőszerkezete statikai tervek alapján készül.

Külső ablakkönyöklők

2 cm vastag agglomerát burkolat, vízzel ellátva.

Homlokzatképzés, hőszigetelés

Az épület homlokzatai 15 cm vastag polisztirolhab hőszigetelő rendszerrel kialakított nemesvakolat, vagy ezekkel megegyező minőségű anyagokból kerülnek kialakításra.

Az épületen kívül elhelyezett korlátok ill. rácsok /erkélykorlátok, lépcsőkorlátok/ acélszerkezetből és üvegből készülnek.

Az épület vízszigetelése

A tervezői kiírásnak megfelelően csapadékvíz elleni kent szigetelés készül a teraszok lemezein, valamint 2 réteg modifikált bitumenes vastaglemez szigetelés kerül a lapostetőkre és a föld alatti szerkezetekre.

EGYÉB NEM LAKÁS CÉLÚ HELYISÉGEK ÉPÜLETSZERKEZETEI ÉS FELÜLETKÉPZÉSE**Teremgarázs padló**

Beton szerkezet színezett műgyanta bevonatú, jelölések betonfestékkel felfestve.

Falak

Festett vasbeton falak.

Mennyezet

Látszó táblás hőszigetelés.

Ajtók

A tűzvédelmi előírások szerinti helyeken, az oda előírt tűzállósági határértékű acélajtók. A mélygarázsba vezető rámpa elektromos árammal fűthető, valamint a mellette levő támfalak szintén vasbetonból, valamint előregyártott támfal elemekből épülnek.

LÉPCSŐHÁZAK, KÖZLEKEDŐK**Lépcső**

Vasbeton lépcső és lépcsőpihenő szerkezet.

Lépcső burkolatok

Nagy kopásállóságú kőporcelán járólapok, homloklapok és lábazat.

Padló burkolatok

Nagy kopásállóságú kőporcelán lapburkolat.

Falak és mennyezetek

Vakolt és glettelt felületek, 2 rétegű diszperziós falfestéssel, fehér színben.

EGYÉB, KÖZÖS HASZNÁLATÚ TÁROLÓK, GÉPÉSZETI HELYISÉGEK, PRIVÁT TÁROLÓK**Padló**

Gress lapburkolat.

Falak

2 rétegű diszperziós falfestés fehér színben.

Mennyezet

2 rétegű diszperziós falfestés fehér színben.

Ajtók

A tűzvédelmi előírások szerinti helyeken, az oda előírt tűzállósági határértékű acélajtók.

Kukatároló

Az épületen kívül, az utcai bejáratnál a gépkocsilehajtó mellett helyezkedik el a terv szerinti kialakításban.

Felvonó

A szintek között, a lépcsőházban, a pinceszintről induló személyfelvonó szolgálja az épületen belüli közlekedést.

TŰZVÉDELEM

Hangsúlyozzuk, hogy a mélygarázst propán-bután gázpalackkal szerelt autók nem vehetik igénybe!

ÁLTALÁNOS MEGJEGYZÉSEK

Az építkezés során a változtatás jogát fenntartjuk, amennyiben azt:

- műszaki fejlesztés
- építési szabály vagy utasítás
- új, vagy átdolgozott norma és előírás
- az építőanyagoknak az építkezés határidejét veszélyeztető szállítási késedelme
- vagy korszerűbb anyagok termékváltásának következménye
- vagy egyéb, más ok

indokolja.

Felhívjuk a figyelmet arra, hogy a természetes vagy azt imitáló anyagoknál (fa, terméskő, kerámia és porcelán esetében) a színárnyalatban, szerkezetben és erezetben, illetve kiégetés következtében eltérések lehetségesek.

Ugyanez érvényes a fémek közül a rézre és az eloxált alumíniumra. Ezen eltérések nem jelentenek minőségromlást.

A szolgáltatás nem tartalmazza az egyes lakásokon belül található világítótesteket, bútorokat, berendezési tárgyakat és a telefon, a kábeltelevízió, valamint az internet bekapcsolását. (Ezeket a vevőnek kell megrendelnie!).