



FIUMEI

RESIDENCE

MŰSZAKI LEÍRÁS

MŰSZAKI TÁJÉKOZTATÓ

ÁLTALÁNOS LEÍRÁS

Tárgy: 58 lakásos lakóingatlan-fejlesztés, 2 épületben

Helyszín: Budapest 8. kerület, Fiumei út 5.

Helyrajzi szám: 34596

Beruházó: Fiumei Virág Zrt., 1013 Budapest, Krisztina tér 3. 1. emelet 6,

Tervező: ARC-S Engineering & Design Kft., 1224 Budapest, Deák Ferenc utca 39., Hungary

A tervezett beépítés adatai:

Beépítési övezet: Vt-V/N-1 – belvárosias környezet Beépítés módja: zárt sorú beépítés

Szintek száma: P+F+8

Az utcafronti épület (B-épület) a főbejáraton keresztül megközelíthető, az udvari épület (A-épület) pedig az épületeket összekötő gyalogos hídon keresztül elérhető. Az épület utcafrontján 2 garázsbehajtó kerül kialakításra, melyeknek köszönhetően a lakók gépjárművel a pincészinthez és a földszinten található parkolószintet külön-külön, közvetlenül közelíthetik meg.

Az épületben az elsőtől a nyolcadig emeletig kizárólag különböző lakás-típusok kerülnek kialakításra (1-4 szoba), tárolók a pince-szinten, garázsok a pince- valamint földszinten helyezkednek el, ahol a műszaki helyiségek is kialakításra kerülnek. A földszinten kerül elhelyezésre továbbá több kiszolgáló-funkció, mint pl. kerékpár-tároló, lobby, hulladék-tároló stb.

A társasház műszaki, elektromos és gépészeti helyiségei nagyrészt parkolószinten kerülnek kialakításra, kisebb részben pedig az épület tetején. A 8. emeleten tetőkert és tetőterasz kialakítását tervezzük, melyek a 7. emeleti penthouse lakásokhoz tartozóan kerülnek értékesítésre. Az első emeleten található belső kert parkosítva, növényzet telepítése után kerül átadásra. A gondozásmentes zöld felületekhez pedig automata öntözőrendszert telepítünk.

A homlokzat kialakítását meghatározó úgynevezett „doboz” (másnéven „erker”) kialakítású zárt erkélyeket speciális védőüveggel szereljük. Az épület minden egyes udvari tájolású lakása rendelkezni fog terrasszal.

MŰSZAKI TARTALOM

ÉPÜLETSZERKEZET

Az épület szerkezete monolit vasbeton pillérváz, monolit vasbeton födémekkel, valamint ugyanilyen szerkezetű merevítő falakkal. A vízszintes merevséget lépcsőházi merevítő mag biztosítja. A lépcsőház és a liftakna fala 20 cm monolit vasbeton, a födémlemez 22 cm-esek, a pincefalak 30 cm vastag vasbeton szerkezetek.

KÜLSŐ KITÖLTŐ FALAK, VÁLASZFALAK

A vázkitöltő falazat vázkerámia falazóelemekből készül, 30 cm vastagságban. A szomszédos lakásokat elválasztó falak anyaga 30 cm vastagságú hanggátló mészhomok, kézi falazású falazóelem. A lakásokon belüli válaszfalak pedig lakásonként eltérően hanggátló réteggel kitöltött gipszkartonból vagy téglából készülnek, 10 cm vastagságban, a kiviteli tervekhez igazodva.

HOMLOKZATI BURKOLATOK

Rusztikus design-tégla burkolást alkalmazunk a homlokzaton, az első és hatodik emelet közötti szakaszon.

HOMLOKZATI NYÍLÁSZÁRÓK

Az 1-6. emeleteken elegáns megjelenésű, 3 rétegű hőszigetelő üvegezéssel ellátott, modern, műanyag profilból készült nyílászáró szerkezetek készülnek, extra hanggátló kialakítással az utcafronti ablakok esetén. Minden nyílászáró résszellőzővel lesz szerelve.

GÉPÉSZET

GÁZELLÁTÁS

Csak a hőtermelő berendezéseknél kerül kiépítésre a földgáz-csatlakozás, a lakásokban gázfogyasztók nem telepíthetők. A konyhában csak elektromos üzemű készülékek telepíthetők.

VÍZELLÁTÁS, CSATORNÁZÁS

Az épület vízellátása az utcai közcsőről, új bekötővezetékéről biztosítható. Az új fővízmérő elhelyezése a pincében, erre a célra kialakított gépészeti helyiségben történik. A vezeték lakáson belül padlóba, falhoronyba kerül.

FŰTÉS

Az épületben modern és környezettudatos központi fűtési rendszert biztosítunk, mely a telepített hőszivattyú és kondenzációs üzemű gázkazán működésének automata kombinálásával energiahatékony működést biztosít. (a kazánház a tetőn kerül elhelyezésre). A tervezett hőleadó egység lapradiátor lesz, szabályozható működéssel, csőradiátorokkal kiegészítve a fürdőszobában, szabályozható hőmérséklettel.

A 7. emeleti lakások esetében padlófűtés kerül telepítésre, a hőszivattyús rendszerre csatlakoztatva. Minden lakás fűtése egyedileg szabályozható termosztát által.

HŰTÉS

Az utcafronti lakások esetében a hőszivattyús rendszerre csatlakoztatott fan-coil rendszer kerül kiépítésre. A Penthouse-lakások esetében mennyezethűtést alkalmazunk.

Minden egyéb lakásba a szobák hűtésére oldalfali, split klíma-berendezéseket terveztek, melyeknek előkészítése (elektromos betáplálás, kondenzvíz - elvezetés, előcsövezés) a nappaliban minden lakásban elkészül. (A beltéri- ill. kültéri egységek nem képezik a vételár részét, igény esetén külön díjazás ellenében rendelhető).

LÉGTECHNIKA

A konyha, valamint belső terű mellékhelyiségek (WC, fürdő) részére mesterséges elszívást tervezünk helyiségenként egyedi, egycsatornás rendszerre köthető elszívó ventilátorokkal, beépített visszacsapókkal. A berendezések villanykapcsolóról üzemelnek, utánfutással. (a konyhai elszívóernyő nem kerül beépítésre) A légutánpótlás a belső nyílászárókon, ablakba beépített résszellőzőkön keresztül biztosított. A penthouse lakások esetében zárt ablakok mellett is friss levegőt biztosító hőcserélő rendszer kerül telepítésre. Az utcafronti lakások esetében egyedi hővisszanyerő szellőztető kerül kialakításra.

A zárt garázs részére alsó-felső átszellőztetést biztosító elszívást terveztek. A friss levegő a lehajtó rámpán (áttört garázkapú), és a füstelvezető/légpótló nyílásokon keresztül jut a térbe. A lakások minden fogyasztását (hideg-, meleg víz, fűtés, villany) egyedi mérőkkel mérik.

LIFT

Az épület lépcsőházában egy nagy légtérű, bűtorszállításra is alkalmas felvonó kerül kiépítésre. További részletes leírás az ARC-S Engineering & Design Kft. Építészeti Műszaki Leírásában 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. A helyiségméretek falsíktól számítandók.

LAKÁSBEJÁRATI AJTÓ:

- A lakás bejáratú ajtókat a hatályos MABISZ- és tűzvédelmi előírásoknak megfelelő, több ponton záródó biztonsági ajtók.

NYÍLÁSZÁRÓK – ABLAKOK, BELTÉRI- ÉS ERKÉLY AJTÓK

beltéri ajtó: szabvány dekor-fóliázott ajtók teli kivitelben, választható színben, építész tervek szerinti méretben utólag szerelt tokkal, krómszínű vasalattal és kilinccsel.

ablakok, erkélyajtók (a Penthouse lakások kivételével): hőhidmentes, ütésálló PVC profil, 3 rétegű hőszigetelt üvegezéssel. Az ablakok és erkélyajtók redőny fogadására alkalmas vakolatba redőnydobozzal vannak ellátva (redőny nélkül), elektromos előkészítéssel motoros redőnyhöz (felár ellenében palást és motorizálás rendelhető).

PADLÓBURKOLATOK

- Fürdőszobákban, WC-ben: kerámia burkolatok az építész tervek szerint, mely 3 színben választható, az anyagválaszték-katalógusnak megfelelően
- Hálószobák, nappali: laminált parketta valamint vinyl burkolat színben harmonizáló szegélyléccel, alátét hab- és párazáró fóliával, minimum 3 színben választható

- Az előszobákban: kialakítástól függően laminált parketta, vinyl padló vagy kerámia burkolat, az anyagválaszték-katalógussal összhangban
- Erkély és terasz burkolat: csúszásmentes, fagyálló lap (nem választható).

FALBURKOLATOK

Mázás fali csempe a fürdőszobákban, tusolóban, vizes helyiségekben, 215 cm magasságig burkolva.

FELÜLETKÉPZÉSEK

A falak glettelve, fehér diszperziós festéssel készülnek, 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 HELYSÉGEK, SZANITEREK

Fürdőszobában és külön WC-kben az anyagválaszték-katalógusban meghatározott fehér porcelán mosdókagyló (szifontakáró nélkül), (külön WC-kben: kézmosó) és WC csésze, továbbá lemez vagy akril zuhanytálca illetve, kád, krómozott egykaros csaptelepekkel és elzárókkal kerülnek beépítésre. A kád ill. zuhanytálca a terveken szereplő méretben kerülnek beépítésre, csempézett előtétfallal, króm le- és túlfolyó szettal. Kézmosó: csak a külön WC-kbe kerül beépítésre. A mosógép számára csatlakozás kerül kialakításra. A fürdőszobákban, WC-ben (részletezve az anyagválaszték-katalógus szerint) egykaros mosdó- és kádtelepek (Eladó által kiválasztva) kerülnek beépítésre. A kád csaptelephez tartozik kézi zuhanyzott 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 helyiségben ahol alaprajzon külön jelölve van.

KONYHA

- Konyhabútor és konyhagépek nem részei a műszaki tartalomnak
- Mosogatógép csatlakozó: a konyhai mosogató kombi szelepen keresztül vízvételi lehetőséggel és a mosogató kombinált szifonján keresztül szennyvízelvezetési lehetőséggel a terveken feltüntetett helyen.

- A lakásokban gázkiállítás, csatlakozás nem épül.

ERŐSÁRAMÚ ELEKTROMOS HÁLÓZAT

- Mérőórák: Az ELMŰ által elfogadott típusú fogyasztásmérők az elektromos mérőhelyiségben kerülnek elhelyezésre.
- Teljesítmény, kiépítés: lakásonként 3x16 A elektromos teljesítményt tartalmaz a vételár.
- A későbbi bővítés/hálózatfejlesztés a vevő feladata és vevő költségére történik.
- Elektromos kapcsolók, konnektorok: márka és típus az anyagválaszték-katalógusnak megfelelően, fehér színű szerelvény – az elektromos kiviteli tervek szerinti mennyiségben.
- Többlet szerelvényes villanykiállítás: Eladói ajánlat alapján. Az elektromos szerelvények elhelyezése az elektromos terv szerint történik, műszaki konzultáción lehetőség van az áttekintésére. A világító testek nem tartozékai a lakásnak, azokat a vételár nem tartalmazza.

GYENGEÁRAMÚ RENDSZEREK

- Kábeltévé hálózat hálózszobánként és nappalinként 1 db csatlakozóval, szolgáltatói előfizetés nélkül
- Informatikai kiállítás: nappaliban és hálózszobákban 1-1 db utp kiállítás

OKOS OTTHON RENDSZER

A Fiumei Residence alapára nem tartalmazza az okos otthon rendszert. Egyedi megrendelés alapján lehetőség van okos-rendszer előkészítésére, amely tartalmazza a központi egységet, okos dugaljat, az integrált fűtés, szellőztetés, világítás stb. távoli mobiltelefonos, okos eszközön való vezérlését.

Az okos otthon rendszert a tulajdonos igényei alapján tudjuk egyedileg kialakítani. Az okos otthon rendszer működéséhez vezeték nélküli internet kapcsolat szükséges, melynek biztosítása tulajdonos feladata.

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, az eladó által meghatározott határidőig és a többletköltség befizetése után történhet.

VÁLTOZTATÁSI LEHETŐSÉGEK:

Választás megadott mintakollekcióból, az alapkiviteli termékekből ill. feláras kollekcióból.

- Külön rendelhető tételek (hűtés, riasztórendszer, redőny stb.)
- Belsőépítészeti kialakítás változtatása
- Okosotthon bővítése (világítás, redőny vezérlése stb)
- Erős- és gyengeáramú kiállítások helye
- Vízvezeték- és csatornakiállítások helye (mosdó, mosogató, mosógép, kád, kád cseréje zuhanyra illetve fordítva)

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 /előszerződést 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.

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
- teremgarázs hely felfestése, padlózat színe, anyaga
- Padlóösszefolyók vizes helyiségekben
- Falfestés eltérő színben illetve tapétázás
- Fűtési rendszer (gázvezeték, központi termosztát, padlófűtés, stb beépítése)

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.