

Műszaki tartalom

BRE lakóépület - STANDARD

1. Az épület általános kialakítása

Alapozás:

Monolit vasbeton lemezalap készül, cölöpökkel gyámolítva.

Tetherhordó szerkezet:

Az épület hagyományos építési módban kerül kivitelezésre, vasbeton tartószerkezettel, kitöltő falazattal.

Födémek:

Monolit vasbeton födémek, melyeken akusztikailag méretezett, ún. úsztatott aljzatbeton készül, a lépéshang-gátlás biztosítására.

Falak:

A pincefalak, a lépcsőházak körítő falai, és a szerkezetileg szükséges merevítő falak monolit vasbetonból készülnek. A liftaknak vasbeton falazattal készülnek. A külső térelhatároló falak 25 cm vastag falazóblokkból és hőtechnikailag méretezett hőszigetelő homlokzati rendszerből állnak. A statikailag szükséges helyeken vasbeton merevítő falak készülnek mind a homlokzaton, mind a belső területeken. A lakáson belüli válaszfalak falazott szerkezettel készülnek. A lakásválasztó falak akusztikailag méretezett falazóblokkokból készülnek.

Tetőfedés:

Az épületek PVC, gumi- vagy bitumenes lemez vízszigeteléssel készülő lapostetős kialakításúak, hőszigeteléssel, melyen részben zöldtető vagy burkolt felületek kerülnek kialakításra.

Teraszok:

A belső kertre nyíló lakások teraszai térkő vagy kerámia burkolatos kialakításúak, az emeleti teraszok, loggiák, erkélyek csúszásmentes fagyálló kerámialappal burkoltak. A terasz korlátok lakatos, üvegezett szerkezetek, vagy tömör falazatból készülnek, az építész tervek szerint.

Külső nyílászárók:

Az ablakok, és az erkélyajtók korszerű műanyag profilrendszerből készülnek, 3 rétegű hőszigetelő üvegezéssel, kiváló légzárással. Minden lakásban legalább két nyílászárón résszellőző elem kerül elhelyezésre. A homlokzati nyílászárók redőnytokkal, redőnnel kerülnek kivitelezésre, alapkivitelben manuális mozgatási lehetőséggel, a tok mellett szúnyogháló fogadására is alkalmas vezetősínnel. A 2,5 m-nél magasabb nyílászáróknál csak pliszé szúnyoghálót lehet beépíteni.

Homlokzatok:

Az épületek homlokzata változatos színű és felületképzésű, megjelenik rajta nemesvakolat, valamint elemes homlokzatburkolat is az építész tervek szerint.

Belső vakolás:

A falazatok szükséges helyeken vékonyvakolatot kapnak, a mennyezetek vakolat nélküli, glettel kivitelben készülnek.

Lift, közlekedők:

Az épületekbe halk járású, korszerű személyfelvonók kerülnek beépítésre. A teremgarázs kapuja távirányítással működtethető. A teremgarázs és a lépcsőház közötti ajtók – az előírásoknak megfelelően – tűzgátló acél ajtók. A közös helyiségekben, közlekedőkben, lépcsőházakban műgyanta, vagy kőporcelán burkolat készül.

Épületgépészet:

A fűtési energiát a távhő szolgáltató biztosítja, központi használati melegvíz előállítással, lakásonként egyedi fogyasztásméréssel. A fűtés lakásonként egyedileg szabályozható, a költsége egyedi almérőkön mért fogyasztás alapján kerül megosztásra.

Az épületben központi hűtési energia előállítás is történik, mely szintén lakásonként önállóan szabályozható. A fogyasztás elszámolása szintén almérőkön mért fogyasztás alapján történik.

Elszívó berendezések kerülnek a fürdő és azokba a WC és kamra helyiségekbe, amelyek természetes szellőzéssel nem rendelkeznek. A konyhai elszívók számára szellőző csövek visszacsapó szeleppel kerülnek kialakításra.

Az épületen belül a szennyvíz és a csapadékvíz külön rendszert képez, és az épületből kilépve is elválasztott rendszerben a közterületi csatornába lesz vezetve.

Elektromosság:

A házi elosztók és a lakások elektromos fogyasztásmérői az elektromos kapcsolóhelyiségben, illetve szintenként mérőóra szekrényekben kerülnek elhelyezésre. A lakásokon belüli elektromos hálózat falban szerelt védőcsövekbe húzott rézerű vezetékekkel, a pincszinten, kábeltálcákon, illetve falon kívül szerelve készül.

A közösségi területek az előírásoknak megfelelő védettségű, mozgásérzékelőkkel vezérelt lámpatestekkel kerülnek felszerelésre.

A bejáratoknál alkonykapcsolóról működtetett térvilágítás készül.

Az épületbejáratainál és egyes közös tereinél, digitális rögzítést is biztosító videókamerás biztonsági rendszer kerül kiépítésre.

A kaputelefon rendszer digitális, ajtónyitó funkcióval ellátott kültéri egységgel lesznek kialakítva, a lakásokban audio rendszerű beltéri egységgel szerelve. A beltéri egységek külön vevői kérésre videos egységre cserélhetők.

2. A lakások általános kialakítása

A lakások belső kialakítására: burkolatok, kádak, zuhanyok, szaniterek, csaptelepek, belső ajtók tekintetében vásárlóinknak a Standard kínálaton kívül lehetőségük lesz ettől eltérő berendezési kategóriák kiválasztására a lakás adásvételi szerződésben meghatározott határidőig, amennyiben az adásvételi szerződés dátuma nem haladja meg a termék (pl. burkolat-) választás határidejét.

Belmagasság:

A lakások belmagassága átlagosan 2,85 méter.

Lakásbejáratok:

A lakásbejáratokra kitekintő optikával, több ponton záródó központi zárral ellátott MABISZ minősítéssel rendelkező biztonsági ajtók kerülnek elhelyezésre.

Beltéri ajtók:

A belső ajtók dekorfóliás vagy CPL felületű furatolt forgácsbetétes vagy papírrács-betétes, teli ajtólapos, utólag szerelhető tokos, 210 cm névleges magasságúak, rozsdamentes acél kilincssel. Opcionálisan kérhető üvegezett kialakítású változat.

Burkolatok:

A vizes helyiségek ajtó szemöldök feletti magasságig egész lappal befejezve, I. osztályú minőségben lesznek burkolva. (Pontos burkolat magasság egyedileg választott burkolat típus függvénye.) A konyhákban a konyhabútor alsó- és felső elemei között 60 cm szélességben kerámia burkolat készül. Minden pozitív sarok élvédővel lezárásra kerül. A vizes helyiségek, I. osztályú kerámia padlólap burkolatúak. A lakáshoz tartozó burkolatok az Eladó által megadott kollekcióból választhatók, a konyhák alapkiépítésben melegburkolattal készülnek. A teraszok esetében az egységes külső megjelenés érdekében a tervező által meghatározott burkolat kerül elhelyezésre.

Melegburkolat:

I. osztályú laminált parketta, mely az eladó által megadott kollekcióból választható, szükséges helyeken burkolatváltó sínekkel választható színben.

Hidegburkolat:

I. osztályú mázas vagy gres kerámia lapburkolat. Eladó által megadott kollekcióból választható.

Felületképzés:

A lakások belső falai glettelt felületre fehér diszperziósfesték felületképzést kapnak. A mennyezeten glettelés és fehér színű festés készül.

Konyha:

A lakásokat alsó és felső konyhabútorral, mosogató medence, csaptelep, kerámia főzőlap, elektromos sütő és páraelszívó beépítésével szerelve kerül átadásra. (Az alaprajzokon a hűtőszekrény helyét jelöljük, de nem tartozik a lakás alapfelszerelésébe és annak elbútorozása sem.)

Az egyes lakásokba az alábbi elemszámú konyhabútorokat építjük be:

Garzon és egy hálószobás lakások	5 alsó elem
Két hálószobás lakások	6 alsó elem
Három hálószobás lakások	7 alsó elem

Eladó által megadott kollekciónál választható a dekorfóliás front, a munkalapok és a fogantyúk típusa. Alsó és felső szekrény között kerámia burkolatok szintén az Eladó által megadott kollekciónál választhatók. A konyhabútorba egy medencés rozsdamentes mosogatótálca kerül beépítésre, csapteleppel az Eladó által felkínált típusok közül.

Vizes berendezések, szaniterek:

Minden lakás fürdő (vagy terven jelölt egyéb, pl. háztartási) helyiségében mosógép, valamint a konyhákban mosogatógép elektromos-, víz-, és szennyvíz oldali csatlakozás kerül kialakításra. A WC-k konzolos, falban szerelt tartályos kialakításúak, kétfokozatú nyomólappal.

Fűtés:

A lakásokban magas komfortérzetet biztosító mennyezetfűtési rendszer készül, így a radiátorok nem vesznek el helyet a lakószobákból. A helyiségek egyedileg szabályozhatók. A lakás fűtése a lakószobákban termosztát segítségével szabályozható. A fürdőszobákban elektromos fűtőpatronnal ellátott törölköző szárító radiátorok találhatók.

Hűtés:

A komplett fűtési rendszer födémbe épített csővezetékeit felhasználva, a lakások mennyezet hűtését is alapkiépítésben biztosítjuk. A rendszer magas komfortérzetet biztosít, mivel nincs szükség egyedi beltéri és kültéri berendezésekre, így teljesen huzat és zajmentes. A rendszerbe integrált érzékelők folyamatosan felügyelik a páratartalmat és az ún. harmatpont felett az adott hűtési kört automatikusan le szabályozzák a páralecsapódás elkerülése érdekében. Hagyományos (split rendszerű) klíma készülék nem készül.

Légtechnika:

Elszívó berendezések kerülnek a belsőterű fürdő és WC helyiségekbe, kamrákba. A konyhai páraelszívók számára visszacsapó szeleppel ellátott szellőzőcsövek kerülnek kialakításra.

Fogyasztásmérés:

Az elfogyasztott hidegvíz, használati melegvíz, a fűtési/hűtési energia, valamint elektromos energia lakásonként, önálló mérés alapján kerülnek elszámolásra. Az almérők leolvasása közös területről történik, a lakásba való bejutás az órák leolvasásához nem szükséges.

Elektromosság:

Minden lakószobában 3 db, nappaliban 4 db, konyhában 6 db (elszívó, hűtő, mosogatógép, + 3db konyhapult fölött), a fürdőszobákban 2 db (mosógép részére +1 db), és a közlekedőkben 1 db 230 V-os csatlakozóaljzat kerül elhelyezésre, helyiségenként 1-1 mennyezeti lámpahellyel.

A teraszokon 1db csatlakozóaljzat kerül kialakításra, oldalfali vagy mennyezeti lámpa fényforrással és lámpaburával (nem választható), beltéri kapcsolóval. A homlokzati világítótestek terv szerinti pozícióban készülnek, mindenhol azonos kivitelben (ennek változtatására nincs lehetőség). Ezeken kívül a konyhában pultvilágítási kiállítás, a fürdőszobában tükörvilágítás kiállítás kerül kiépítésre. A lakásokban korszerű és formatervezett elektromos szerelvények kerülnek beépítésre. A lakások világítótestjei nem tartoznak a lakások alapfelszereltségébe, ezeket a Vevők biztosítják (természetesen a hozzájuk tartozó vezetékezés és kapcsoló elkészül). A lakások 1*32A elektromos ellátással rendelkeznek.

Minden lakószobába kiépül legalább egy-egy kábel kivezető aljzat a TV, telefon és számítógép csatlakozásokhoz, az elvi bútorozási terv figyelembe vételével.

A belső kertre nyíló lakásoknál minden nyílászáróval rendelkező helyiségben, az emeleti lakásoknál a bejárati ajtót és a teraszkapcsolatos helyiségeket figyelő mozgásérzékelős riasztórendszer védőcsövezése kerül kialakításra. A riasztórendszer komplett kiépítése opcionálisan kérhető.

Okosotthon-rendszer

Általános leírás: szabvány szerinti, vezeték nélküli technológiával kommunikáló, igény szerint bővíthető rendszer készre telepítve. Az egyedi konfiguráláshoz, programozáshoz és az eszközök távirányításához személyi számítógép, illetve okostelefon vagy tablet, valamint internet-kapcsolat szükséges. A távolról kapcsolható eszközök az okosotthon-rendszertől függetlenül, hagyományos módon, azaz helyben is vezérelhetők (lámpakapcsoló, dugalj, termosztát).

Központi egység: Eszköz az előszobában a bejárati ajtó fölé szerelve, áramellátás 230 V-os dugaszolóaljzatról.

Router: Ehhez csatlakozva a lakáson belül a rendszer távvezérlése megoldott. Külső helyszínről történő vezérléshez a router internetkapcsolata szükséges, melynek mindenkori biztosítása Vevő feladata.

Tablet: 10" Android tablet, előre telepített és beállított okosotthon vezérlő szoftverrel.

Központi érzékelő: lakásonként 1 db mozgás- és hőmérséklet-érzékelő szenzor, a nappaliba szerelve. A tápellátást biztosító elem cseréje a Tulajdonos feladata. Riasztórendszer helyettesítésére nem alkalmas.

Okos dugaszolóaljzatok: lakásonként 3 db, elhelyezésről a Tulajdonos szabadon dönthet. Programozható, távirányítással ki- és bekapcsolható, riport a státuszról és az időszakos fogyasztásról, aktuális fogyasztás optikai kijelzése.

Lakószobai termosztátok: A gépészeti rendszer részét képezik, de az okosotthon rendszeren keresztül is vezérelhetők.

2. Változtatás lehetőségének kérése

A vevők külön kérésére lehetőség van arra, hogy saját lakásukra vonatkozóan módosítási javaslatot fogalmazzanak meg, ha:

- az nem befolyásolja az épület külső megjelenését vagy a közös használatú területek megjelenését,

- az nem eredményez a megajánlottnál alacsonyabb minőségi színvonalat technikai jellemzők és külső megjelenés tekintetében,
- az nem jár hátrányos következményekkel a lakásszomszédok vagy harmadik fél számára,

- az nem befolyásolja a műszaki ütemtervet, a technológiai folyamatokat, illetve nem ellentétes a vonatkozó jogszabályokkal, szerződésekkel, és a jogerős építési engedély követelményeivel;
- az nem érinti az épület központi berendezéseit és hálózatait (pl. fűtési rendszer, elszívás, kaputelefon- rendszer, lefolyórendszer stb.).

A fentieknek megfelelően az épület homlokzatának és közös részeinek, valamint a kertnek a kialakítása teljes mértékben a Beruházó kompetenciája, erre változtatási kérelmet nem tudunk elfogadni. Közös résznek számítanak ebből a szempontból a lakások külső nyílászárói, bejárati ajtók és szerelvényei, teraszburkolatok, lépcsőházi és lépcső burkolatok, erkélykorlátok, teraszfalak színei, a lépcsőházban és erkélyeken lévő elektromos és egyéb szerelvények (pl. ajtócsengő), valamint a lámpatestek is.

Anyagválasztás lehetősége:

A Vevő szabadon választhat az adott mintakollekciókból az alábbi anyagok és alternatívák tekintetében: hidegburkolat és parketták színválasztéka, belső ajtók színválasztéka, konyhabútor színválaszték.

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 (középdekor, bordür, stb.), fürdőszobai felszerelési tárgyakat (tükörök, szappantartó, stb.), lámpatesteket, karnisokat, egyéb beépített bútorokat.

A Beruházó az egyes beépített anyagok, épületszerkezetek, berendezések tekintetében fenntartja a jogot arra, hogy a műszaki leírásban felsoroltaktól eltérő, de azokkal legalább használati szempontból egyenértékűre, vagy magasabb színvonalúra cserélje.