

Pécs, Fellbach városnegyed központban épülő 321db lakás



Légi felvétel



Utca kép

ALKALMAZOTT ANYAGOK ÉS SZERKEZETEK

Pécs, Fellbach városnegyedközpontban épülő lakások műszaki leírása, kulcsrakész állapotára**ÉPÍTÉSZET****Alapozás:**

Az épület alapozása síkalapozással, beton sávalapokkal készül. A padozat alatt 15cm vtg. talajcsere és vasalt aljzat készül, így a legalsó szint válaszfalai külön alapozást nem igényelnek.

Teherhordószerkezetek:

Az épület, 38 NF és 30 NF-es Porotherm égetett kerámia falazattal, monolit vasbeton erősítő pillérrel, és monolit vasbeton koszorúval készül, statikai számítás szerint. A lift körítő falai monolit vasbeton szerkezetek. A födémek előre gyártott vasbeton síkfödémek.

Falazatok:

A térelhatároló főfalak és a vasbeton erősítő falpillérek között a válaszfalak Porotherm égetett kerámiafalazó anyagból készülnek. A lakásokat elválasztó falazatok 30cm vtg. falazott szerkezetek. Az összes falszerkezet kielégíti a hatályos hőtechnikai szabvány előírásait.

Födémek:

A födém, előre gyártott, FF feszített vasbeton pallóra van tervezve. A kiegészítő részek monolit vasbeton szerkezetből készülnek, statikai terv alapján méretezve. A födémek alsó síkja nem lesz vakolva. Felületképzése a födémeknek, glettelés és festés.

Lépcsők:

Terv szerinti kialakítással. Minden lépcső monolit vb. szerkezetű, statikai számítás szerint.

Mellvédek:

A loggiák mellvéd falai, falazott szerkezetből készülnek.

Lábazat:

Szürke lábazati vakolattal készül.

Aljzatok:

A födém szerkezetekre a lépéshangszigetelő réteg után burkolatok fogadására alkalmas cementes trich úsztatott aljzat készül.

Tető:

Az épület zárófödémei lapos tetős kialakítással készülnek. A legfelső emeleti lakások is teljes értékűek, mivel a zárófödém kielégíti a hatályos hőtechnikai szabvány előírásait. A vasbeton födémre lejtést adó könnyűbeton, párazáró fólia, lépésálló hőszigetelés, geotextília, SIKA csapadékvíz elleni szigetelés, filc réteg, és mosott kavics leterhelés készül, a járható részeken járólappal burkolással. A tető csapadékvízét belső, pontszerű összefolyók gyűjtik össze, és vezetik le.

Bádogos szerkezetek:

Az épületek bádogos munkái RheinZink lemezből készülnek.

Vízszigetelések:

Az erkélyek padló szerkezetében kent szigetelés készül, melyekre vízzáró fűgával ellátott burkolat kerül. A lapos tetőkön egy réteg SIKA szigetelés készül.

A fürdőszobák padlójában kent üzemi víz elleni szigetelés készül.

Hőszigetelések:

A földszinti garázsok födémlemezén alulról rögzített Heratekta hőszigetelő lemez; a teraszokon (ahol alatta lakás van) polisztirolhab lemez hőszigetelés készül. A tető hőszigetelése lépésálló kőzetgyapot hőszigetelésből készül. A homlokzaton a monolit vb. Szerkezetek elé polisztirolhab táblás hőszigetelő rendszer kerül beépítésre, melyek vastagságát hőtechnikai számítások eredményei adták. Így az érvényes hőtechnikai szabvány előírásainak az összes szerkezet, megfelel.

Hangszigetelések:

Az összes közbenső földemben 2*2 cm lépéshangszigetelő lemez kerül beépítésre. Az "úsztatott" aljzatbetonok kerületén, peremszigetelő sáv kerül elhelyezésre a kopogó hangok átvezetésének elkerülésére.

Vakolatok:

A teljes belső vakolatképzés gépi vakolással készül. A vakolás megkezdése előtt a vakolandó felületek éleire élvédőket helyeznek el, ezzel biztosítva a sarkok és élek tartós épségét. A sík vasbeton földemek alsó felületén hagyományos vakolás helyett, vékonyvakolatnak megfelelő speciális glettelés készül. A külső nemes vakolat, gördülőszemcsés ásványi vakolat, mely páraáteresztő, ugyanakkor az időjárásnak és mechanikai igénybevételeknek hosszú időn keresztül kitűnően ellenáll.

Lakatos szerkezetek, korlátok:

Az összes belső és külső térben elhelyezett acélszerkezet mázolt felületű. A lakások erkélyei acél korláttal vannak ellátva.

Külső nyílászárók:

Az ablakok, erkélyajtók korszerű fehér színű műanyag profilrendszerből készülnek, hőszigetelő üvegezéssel. Ezek a nyílászárók gyakorlatilag légzárók. Ablakok bukó-nyíló funkcióval vannak ellátva.

Közösségi terek belső ajtói:

A garázsok és a lépcsőházak közötti ajtók, az előírásoknak megfelelően tűzgátló acél ajtók, mázolt felületképzéssel kerülnek kialakításra. A közösségi terekben szintén acél ajtók lesznek beépítve.

Pincei tárolók:

Tárolók térelhatárolása fa lécvázis rácsszerkezettel történik azokon a helyeken, ahol nem teherhordó fal határolja a tároló tereket. Ez azt jelenti, hogy átlátható, és átszellőztethető rács kerül elhelyezésre.

Padlóburkolata simított betonfelület. A tárolók világítása mennyezeti lámpatesttel lesz megoldva, közösségi mérésel. A tárolók mind külön zárhatóak.

Földszinti lakások:

Az egyes földszinti lakáshoz a közös tulajdonú telekből, külön kerthasználat tartozik. A lakás és a kert közvetlen kapcsolata biztosított. A kertek ízléses kerítés elemekkel lesznek elválasztva egymástól.

Lakásbejáratok:

Minden lakásbejáratú ajtó több ponton záródó, T30-as tűzállóságot biztosító, biztonsági zárral ellátott ajtó. Az ajtókhöz lakásonként 3 db kulcs tartozik.

Belső ajtók:

Alapáron, korszerű dekor, fa utánzatú tele ajtók kerülnek elhelyezésre, bükk, kőris és juhar felületképzéssel. A belső ajtó kiválasztásakor, lehetőség van - minta alapján - az alapárostól eltérő megjelenésű ajtók kiválasztására.

A kilincsek egységes kilincsgarnitúrák, a bemutatott minta szerint.

Falburkolatok:

A fürdőszobákban és WC-ben a csempe burkolat az ajtónyílás magasságáig igazodva 2,00 m, külön igény esetén ettől eltérő magasságig, I. osztályú minőségben készül. Burkolóanyagot a megadott típusok közül lehet választani Zala kerámia lapokból 2500,-Ft/m² bruttó anyag alaplapárig. Feláras termékek az alaplapokhoz kiegészítőként megvásárolható bordűrök. Külön megállapodás szerint, felár ellenében lehetőség van, más csempék mintakollekcióiból történő kiválasztására is. A konyhákban a lakáshoz tartozó építész alaprajzon a konyhabútor helyeként bejelölt alsó- és felső rész között 56 cm magas sávban a konyhabútor helyeként bejelölt hosszban, és a két oldalról határoló falrészen 60 cm hosszban készül csempe burkolat. Minden pozitív sarok műanyag élvédővel kerül lezárásra. A választásra felkínált, és a bemutatott csempék tájékoztató jellegűek. A beépítés időpontjában, ha a gyártó a kiválasztott típust nem tudja biztosítani, vagy már nem gyártja, a beruházó fenntartja a jogot, hogy hasonló minőségű és típusú csempével a vállalt kötelezettségének eleget tegyen.

Padlóburkolatok:

A lakóhelyiségekben (nappali és szobák) sprint és scroll tűzésű ultratex hátú szőnyegpadló burkolat, bruttó 1800, Ft/m² anyag alapárig, választható színekből, vagy SAXON Lock 7mm W31 kopásállóságig laminált parketta burkolat készül, választható színekből 1800,-Ft/m² bruttó anyag alapárig. Természetesen, felár ellenében itt is van lehetőség, a megadott típusokból, más típus választására.

A fürdőszobák és WC-k padlóburkolata, a fal csempéhez illeszkedő színű, I. osztályú mázas kerámia, Zala kerámia lapokból bruttó 2600,- Ft/m² anyag alaplapáig lehet választani. Lerakásuk, hálós elhelyezéssel készül.

A többi hidegburkolatos helyiség (pl.: konyha, kamra, garderober) padlóburkolata mázas kerámia vagy gres lap, hálós elhelyezéssel készül, bruttó 2600,-Ft/m² anyag alaplapáig.

Felár ellenében természetesen lehetőség van más járólapok mintakollekcióból történő kiválasztására is. A lépcsőházakban, közös helyiségekben és teraszokon egységes fagyálló gres lap burkolat készül. A választásra felkínált, és a bemutatott szőnyegpadló, laminált parketta, mázas kerámia padlólapok tájékoztató jellegűek. A beépítés időpontjában, ha a gyártó a kiválasztott típust nem tudja biztosítani, vagy már nem gyártja, a beruházó fenntartja a jogot, hogy hasonló minőségű és típusú szőnyegpadló, laminált parketta, mázas kerámia padlólapokkal a vállalt kötelezettségének eleget tegyen.

A garázsok padlóburkolata tremixbetonból készül.

Felületképzések:

A lakásokban glettelés után fehér színű diszperziós falfestés készül. Felár ellenében természetesen a fehér színtől eltérő egyedi színekre festett falfelületek is kialakíthatók. A garázsok betonfal felületei szintén fehér színű festést kapnak.

Beépített bútorok:

A lakások alapfelszereltségébe sem beépített bútor, sem konyhaszkekrény, sem tűzhely nem tartozik bele.

ÉPÜLETGÉPÉSZET

Csatornázás:

Az épület egészében PVC szennyvízvezeték rendszer készül, tokos gumigyűrűs toldásokkal. Az épületen belül és kívül a szennyvíz és a csapadékvíz külön rendszert képez. Padlóösszefolyók a lakásokban nem létesülnek. Minden fürdőszobában külön kialakításra kerül a mosógép víz- és szennyvíz oldali csatlakozása.

Vizellátás:

A vízhálózat anyaga kemény polietilén csőrendszer. A használati melegvizet a távhő szolgáltató által biztosított központi melegvíz rendszerről lesz megoldva. A mérés, költségosztásra alkalmas fogyasztásmérővel lesz megoldva. A vízmérőórák a hőmennyiségmérővel együtt lesznek elhelyezve, a folyosókról megközelíthető strangokba süllyesztve zárható ajtókkal.

A fajsansz szaniterek 55 cm-es mosdók, 38 cm-es kézmosók, WC csészek - az alaprajz szerinti elrendezésben - 1. osztályú fehér félporcélán termékek. A WC-k hátsó kifolyású, mélyöblítésű, alsó szerelésű tartállyal. A mosdók és kézmosók falra szerelt kivitelezéssel készülnek, a mosdószifonokat láb helyett esztétikus félporcélán szifontakarók rejtik el. A kád 70 cm széles acéllemez kád.

Az alapáras csaptelepek kerámiabetétes, egykaros, keverőszelepes csaptelepek. A kényelmes használat érdekében a kádak és a mosdók dugóemelős rendszerrel vannak ellátva.

Fűtés:

A lakások fűtését, melegvizet radiátoros fűtéssel oldjuk meg. A fűtését a PÉTÁV biztosítja. A pontos fogyasztást minden lakásban az egyedi Polymix, vagy ezzel a típussal egyenértékű hőmennyiségmérők mérik, melyek, a folyosóról megközelíthető strangokba süllyesztve találhatóak. A lakásokban, padlóban vezetett, Rehau típusú kétcsöves, radiátoros fűtési rendszer készül. A radiátorok fehér színű Dunaferr Lux gyártmányú acéllemez lapradiátorok, a fürdőben, törölközőszárítós kivitelben, Heimeier, vagy azzal egyenértékű termosztatikus radiátor szelepek kerülnek beépítésre.

A vevő kötelezettséget vállal arra, hogy a PÉTÁV Kft-vel fűtés és használati melegvíz szolgáltatásra vonatkozó, határozott idejű, 10 (tíz) évre szóló egyedi közüzemi szerződést köt, a távhő ellátó létesítmények beruházásának aktiválását követően. A szolgáltatás igénybevétele ez által a számlázás és a hátralék nyilvántartás függetlenné válik az épületen belüli lakások között. Abban az esetben, ha a nevezett épület a távfűtésről 10 éven belül leválik, úgy a lakóközösség vagy társasházi közösség a következő összegeket, valamint a tőke jegybanki alapkamat kétszeresét, mint késedelmi kamatot köteles megfizetni a szolgáltatónak, a leválás költségeivel együtt.

- 1-3 éven belüli leválás esetén a PÉTÁV Kft által a távhő ellátás megvalósítására beruházott összeg arányos részének 100%-ot,
- 4-6 éven belüli leválás esetén a PÉTÁV Kft által a távhő ellátás megvalósítására beruházott összeg arányos részének 70%-ot,
- 7-10 éven belüli leválás esetén a PÉTÁV Kft által a távhő ellátás megvalósítására beruházott összeg arányos részének 40%-ot,

"A" jelű épület távhő ellátás beruházás igény

Közös távvezeték arányos (58/129) rész	1 574	E Ft
Bekötővezeték	1 500	E Ft
Hő központ	6 860	E Ft
Hőmennyiségmérők	5 800	E Ft
Tervezés arányos (58/327) rész	355	E Ft
Összesen	16 088	E Ft

"B" jelű épület távhő ellátás beruházás igény

Közös távvezeték arányos (71/129) rész	1 926	E Ft
Bekötővezeték	1 500	E Ft
Hő központ	7 460	E Ft
Hőmennyiségmérők	7 100	E Ft
Tervezés arányos (71/327) rész	434	E Ft
Összesen	18 421	E Ft

"C" jelű épület távhő ellátás beruházás igény

Bekötővezeték	1 200	E Ft
Hő központ	7 460	E Ft
Hőmennyiségmérők	7 100	E Ft
Tervezés arányos (71/327) rész	434	E Ft
Összesen	16 194	E Ft

"D" jelű épület távhő ellátás beruházás igény

Bekötővezeték	1 200	E Ft
Hő központ	7 460	E Ft
Hőmennyiségmérők	7 100	E Ft
Tervezés arányos (71/327) rész	434	E Ft
Összesen	16 194	E Ft

"E" jelű épület távhő ellátás beruházás igény

Bekötővezeték	1 200	E Ft
Hő központ	6 860	E Ft
Hőmennyiségmérők	5 600	E Ft
Tervezés arányos (56/327) rész	343	E Ft
Összesen	14 003	E Ft

- Abban az esetben, ha nem a Társasház, hanem egy-egy önálló fogyasztó kíván leválni, akkor a leváló tulajdonos tulajdoni arányához igazodik a visszatérítés (kártalanítás) összege. (Tsz. 35. § (2) bek. b.) pontja).

A díjak megfizetése ellenében a PÉTÁV Kft vállalkozik a távhő ellátó berendezések, valamint a lakásokon kívüli szekunder fűtési és használati melegvíz, rendszerek üzemeltetésére, karbantartására, az elszámolási mérők újrahitelesítésére, és ezek teljes körű hibaelhárítására. A távhő ellátást biztosító beruházás aktiválását követően működteti saját beruházásában elkészült távhő ellátó berendezéseket, biztosítja a későbbiekben elkészülő, hőszolgáltatásra vonatkozó közüzemi szerződések szerint a zavartalan távhő ellátás körülményeit. A PÉTÁV Kft. készít minden egyes lakáshoz egy „Energia audit lapot”, mely lap alapján minden lakás tulajdonos ki tudja számítani magának a távhő ellátási költséget, a lakására nézve.

.....
Magnum Hungária Lakásépítő Kft

Ügyvezető igazgató

.....
Vevő

Szellőzés:

A szellőzés gravitációs jellegű, de a belső téri helyiségek mesterséges szellőzéssel (Radiál ventilátor) rendelkeznek.

FEL VONÓ

Épületenként a lépcsőházban 1 db korszerű, gépház nélküli 6 személyes lift lesz beépítve. Járása halk, karbantartási igénye csekély.

ELEKTROMOSSÁG, ERŐSÁRAMÚ RENDSZER

A lakásokon belül a teljes elektromos hálózat falban szerelt védőcsövekbe - kivéve a garázsszinteken, ahol falon kívüli védőcsöves szerelés lesz - húzott rézvezetékekkel készül, megfelelő biztonsági földeléssel. A szintelosztóktól a lakás bejárati ajtónál elhelyezett lakásbiztosító tábláig, a mért fővezetékek, a folyosókon elhelyezett álmennyezetek feletti kábel tálcákra helyezve kerülnek beépítésre. Minden helyiségben az elektromos terven bemutatott darabszámú 230 V dugaszolóaljzat kerül elhelyezésre. (Tájékoztató jelleggel: lakószobában 3 db, konyhában 4 db, a fürdőszobákban 2 db, közlekedőkben 1 db). A lakásokban Prodax minőségű szerelvények kerülnek elhelyezésre fehér színben. A lakások világítótestei nem tartoznak az alapfelszereltségébe, ezeket a vevők biztosítják (természetesen a hozzájuk tartozó vezetékezés elkészül). Minden konyhában 1 fázisú elektromos tűzhely csatlakozás kerül kiépítésre. Az egyes lakások elektromos mérőórái a lépcsőházban elhelyezett zárható mérőszekrényben kerülnek elhelyezésre.

A közösségi területek, jellegének megfelelő védettségi lámpatestek kerülnek elhelyezésre.

VILLÁMVÉDELEM:

A villámhárító berendezés fokozata: V2a – L3a – F3/x – B2, ahol a felfogó 12mm-es horganyzott köracél, a levezetők horganyzott lapos idomvasak, falfelületre elhelyezve készül. Háromfokozatú belső villámvédelem kerül kialakításra. A fő elosztóba e célból „B” fokozatú védelmet, a szintelosztókba „C” fokozatú szikraközöket alakítunk ki. Így, a lakásokban mód van arra, hogy közvetlenül a védett nagy értékű fogyasztó elé „D” fokozatú szikraköz kerülhessen kialakításra. Ezt a lakó egyszerűen ki tudja építeni. A kereskedelemben kapható ez a termék, melynek szükségességét a lakók elektronikai berendezések értékének védelmére maguk beiktathatnak.

ELEKTROMOSSÁG, GYENGEÁRAMÚ RENDSZEREK**Telefonhálózat:**

A telefonhálózat lakásokon belül, minden szobában kialakításra kerül a T-Com részéről, telefon, internet hozzáférési lehetőséggel.

TV hálózat

A központi TV (internet, telefon) hálózat részére a UPC Magyarország Kft-vel kötött megállapodás alapján, a lakásokon belül védőcsövezés és vezetékezés készül, valamennyi szobában 1-1 db csatlakozó egységgel. A szolgáltató vállalja, hogy a társasház átadása után az első hálózatra kapcsoláskor nem kéri a vevőtől az egyszeri bekötési díjat. (A vállalat alapja a 04/SW/Pécs/05 számú jóváhagyott Miniproject sceet.) Az ilyen módon kiépített hálózat a UPC kizárólagos tulajdonát képezi.

Riasztó hálózat

Riasztóhálózat csövezése lakáson belül ki van építve, vezetékek befűzése nélkül, mely arra alkalmas, hogy nyitás, és mozgásérzékelőt lehessen telepíteni.

Kaputelefon

A lépcsőházi ajtókon történő bejutást intelligens kaputelefon rendszer teszi lehetővé. A beléptetés (a kapu nyitása) a lakásokból egyetlen gomb megnyomásával történik. A lakások bejárati ajtó csengője is ezen a rendszeren keresztül van megoldva. Kulccsal záródó levélszekrények a lépcsőházban a bejárat mellett lesznek elhelyezve. Levélszekrényenként tartozik hozzá 2db kulcs.

További megjegyzések:

Az építész alaprajz és a társasház alapító okirat szerinti méretek "nyers" méretek, vakolatlan falak közötti távolságot jelentik. A Beruházó fenntartja a jogot magának, hogy a leírt műszaki tartalmat más, legalább azonos, vagy jobb minőségűre módosítsa! A vevő tudomásul veszi, hogy a megvalósítás a kiviteli terv alapján történik. A vevő tudomásul veszi, a belső válaszfalak esetleges elmozgatásával a szobák minimális mérete 12m²-nél nagyobb kell, hogy maradjon, ha egész szobaként lett megtervezve (12 m2 alatt fél szobának minősül, és fél szobaként kerül földhivatali nyilvántartásba), továbbá legalább egy szobának minimális mérete 17m² kell, hogy legyen. A lakónak szerződéskötéskor nyilatkozni kell, hogy a szobák padló burkoló anyaga szőnyeg padló, vagy laminált parketta legyen a lakásában. A műszaki leírás melléklete a PÉTÁV Kft. által készített Energia audit lap, ami a lakás paramétereit figyelembe véve, lakásonként különböző.

.....

Magnum Hungária Lakásépítő Kft

Ügyvezető igazgató

.....

Vevő

Az emeltszintű szerkezet kész állapotú lakásokba nem tartoznak bele az alábbiak:

- a belső festés
- a padló, és oldalfal burkolatok
- a belső nyílászáró szerkezetek (belső ajtók)
- a szaniter áruk, szerelvények
- a piperetakarítás

A felek, ezt a 7 oldalas műszaki leírást, elolvasás és értelmezés után, mint akaratuknak mindenben megfelelőt, az adásvételi szerződés aláírásával egyidejűleg írták alá.