

MŰSZAKI LEÍRÁS

ERZSÉBETVÁROSI INGATLANGAZDÁLKODÁSI NONPROFIT ZRT.

BUDAPEST VII. KERÜLET DOHÁNY UTCA 41 – AKÁCFA UTCA 6.

IRODÁK BELSŐ FELÚJÍTÁSI MUNKÁI



MEGRENDELŐ:

EVIN ERZSÉBETVÁROSI INGATLANGAZDÁLKODÁSI NONPROFIT ZRT.

1071 BUDAPEST, DAMJANICH UTCA 12.

TARTALOMJEGYZÉK

1. ÖSSZEFOGLALÁS

- a. A jelenlegi állapot ismertetése
- b. A kivitelezési munka főbb tartalmi elemei

2. AZ ÉPÍTÉSI MUNKA ISMERTETÉSE

- a. Földszinti (üres) iroda felújítása - Akácfa utca 6.
- b. Földszinti (működő) iroda felújítása - Dohány utca 41.
- c. Emeleti iroda felújítása nyílászáró beépítéssel - Dohány utca 41.

3. ORGANIZÁCIÓS LEÍRÁS

4. FOTÓDOKUMENTÁCIÓ

MŰSZAKI LEÍRÁS

1. ÖSSZEFOGLALÁS

a. A jelenlegi állapot ismertetése

Az Erzsébetvárosi Ingatlangazdálkodási Nonprofit Zrt. irodái a Budapest VII. kerület Dohány utca 41. - Akácfa utca 6. szám alatti, 1928-ban épült társasház földszintjén és 1. emeletén találhatók.

Az irodák saroképületben vannak, mely jelenleg 3 részre osztva üzemel: a földszinten egy üres, használaton kívüli és egy irodaként jelenleg is működő helyiségcsoport található, az emeleten szintén működő iroda üzemel. Ez a három egység két, külön utcafrontról nyíló bejáraton át közelíthető meg, az üzemelő részek a Dohány utcáról, az üzemben kívüli rész pedig az Akácfa utcai bejáraton át. A két földszinti irodát utólagos elfalazás választja el egymástól.

Kívülről hőhidas, fémprofilos, 1 rétegű üvegezésű, korszerűtlen ablakok határolják. A földszinti irodák egy részén, és az emeleti irodák nagyrészen hőszigetelt nyílászáró portálok már beépítésre kerültek, a meglévők mögé, kiegészítésképpen.

Földszinti (üres) iroda - Akácfa utca 6.

Az irodaterület több éve használaton kívül van. A helyiség mellett és felett az EVIN Zrt. működő irodái találhatók, de az átjárást lefalazták. A terület belső kialakítása csak részben felel meg a tervezett használatnak.

Fűtés nincs, a fűtési hálózat nagyrészt elbontott. A víz- és csatornahálózat kiépített. Az elektromos hálózat részben megbontott. A homlokzati nyílászárók korszerűtlen szerkezetek, a burkolatok, szerelvények elavultak, sérültek. A szaniterek szintén régiek, kopottak. A meglévő állapotról szakági tervek nem állnak rendelkezésre.

Földszinti (működő) iroda - Dohány utca 41.

A felújítás ezt a területet csak kis részben érinti.

A nyílászárók külső, homlokzati elemei energetikailag korszerűtlen szerkezetek. Az irodákban utólagosan beépítésre kerültek korszerű nyílászáró szerkezetek a megmaradó korszerűtlen szerkezetek mögé. A szellőztetés csak gépészeti rendszer segítségével megoldott, kézi szellőztetés nehézkes. A burkolatok, álmennyezet és falak normál állapotúak, az álmennyezet lapjai helyenként cserélendők.

Emeleti (működő) iroda - Dohány utca 41.

Az irodaterületen folyamatos munkavégzés van. Szervezeti változások miatt az irodák átalakítása szükséges.

A nyílászárók külső, homlokzati elemei energetikailag korszerűtlen szerkezetek. Az irodák egy részében utólagosan beépítésre kerültek korszerű szerkezetek a megmaradó korszerűtlen szerkezetek mögé. A 7. irodában 3 db nyílászáróportálon ez még nem történt meg.

A padlóburkolat padlószintje helyiségenként változó, anyagát tekintve 3 különböző méterű elemekből álló parketta, a vizes helyiségekben mázas kerámia, és a folyosó egy részén mettlachi.

A padlóburkolatok általánosan kopottak. A falfelületek állapota megfelelő. Kisebb beázás egy raktár mennyezetén található, de a hiba oka már megszűnt.

Az irodák hűtése klímákkal megoldott, melyek működnek.

b. A kivitelezési munka főbb tartalmi elemei

- Földszinti (üres) iroda felújítása nyílászáró beépítéssel - Akácfa utca 6. (építészet, gépészet, elektromos munka)
- Földszinti (működő) iroda felújítása - Dohány utca 41. (építészet, gépészet)
- Emeleti iroda felújítása nyílászáró beépítéssel - Dohány utca 41. (építészet, gépészet, elektromos munka, berendezés)

A munkálatokat az üzemelő épületben, a megrendelővel egyeztetett ütemben kell elvégezni.

A munka nem építési engedély köteles tevékenység.

2. AZ ÉPÍTÉSI MUNKA ISMERTETÉSE

a. Földszinti (üres) iroda felújítása - Akácfa utca 6. (építészet, gépészet, elektromos munka)

A felújított irodaterületen 6 munkaállomás kap helyet. A tervek szerint 5 fő részére 2 iroda és 1 fő részére egy vezetői iroda készül. Továbbá kialakításra kerül egy irattár-raktár. A régi teakonyha, vizesblokk és a társasház belső udvarára néző folyosó felújításra kerül. A működő irodák felé a belső átjárást visszaállítjuk a lépcső melletti lefalazás elbontásával. A teherhordó szerkezeteket a felújítás nem érinti.

Bontási munka (terv szerint)

- válaszfalak bontása
- belső ajtók bontása
- földszinti udvari ablakok bontása
- bejárati portál elbontása
- fa álmennyezet bontása
- elektromos hálózat, szerelvények, lámpatestek bontása
- konyhaszekrény és mosogató elbontása
- fűtési hálózat, fűtőtestek bontása
- mosdó, wc szerelvények és burkolatok bontása

Építészeti munka (terv szerint)

- gipszkarton válaszfalak építése
- új beltéri ajtók és ajtólapok beépítése
- udvari homlokzati ablakok kiegészítése, cseréje korszerű hőszigetelt üvegezésű műanyag ablakokra, rolettákkal
- utcai homlokzati portál elé belső oldalon, korszerű hőszigetelt üvegezésű műanyag ablaksor beépítése, új bejárati ajtóval, szalagfüggönnyel úgy, hogy a homlokzati kép ne változzon
- meglévő padlóburkolaton aljzatkiegyenlítés
- laminált padlóburkolat készítése
- mosdókban szaniterek, fal- és padlóburkolat csere, piperetárgyak cseréje
- kazettás álmennyezet készítése egy irodában
- festés, mázolás
- konyhabútor beépítése mosogatóval (hűtő helyének kialakításával, konnektorokkal)

Gépészeti munka

- hűtő-fűtő klíma felszerelése az irodákban (kültéri egység elhelyezése belső udvaron)
- mosdókban szaniterek cseréje
- gépészeti rendszer átnézése, A jelű helyiségek és D5 konyha szellőzésének megoldása-helyreállítása

Elektromos munka (erősáram)

- új villamos hálózat kiépítése: a munkaállomásokhoz a vezetékezés osztott parapetcsatornában elvezetve, a világításhoz részben álmennyezet felett és részben falba besüllyesztve
- szakaszolt világításkapcsolás
- új szerelvények, kapcsolók, dugaljok a felújított területeken
- a szinti elosztószekrényben a villamos szereléssel összefüggésben szükséges munkavégzés
- lámpatestek: LED panelek felszerelése

Elektromos munka (gyengeáram)

- informatikai szerelés (új kiépítés)
kábelezés: cat6e strukturált kábel 400fm,
aljzatok: munkaállomásokhoz összesen 6db 2rj45, fénymásolóhoz 1db 2rj45,
patch panel: 19' 1U,
rack szekrény: meglévő, az emeleti szerver szobában található,
- mérési jegyzőkönyv
- riasztó rendszer kiépítése (működő rendszer bővítése)

b. Földszinti (működő) iroda felújítása - Dohány utca 41.

Az Akácfa utcai irodák Dohány utcából való megközelítéséhez szükséges átalakítások:

Bontási munkák:

- ajtó bontás irodák között
- falbontás, helyiségcsoport egybenyitása
- foltos álmennyezeti lapok bontása

Építési munkák:

- megszűnő ajtók és nyílások befalazás
- új nyílásba ajtó elhelyezése
- portán rack szekrény leválasztása
- festés
- parkettacsiszolás, lakkozás

Asztalos munkák:

- konyhabútor készítése és beépítése a teakonyhába
- szekrény zárok javítása

Elektromos munkák:

- klíma elhelyezése a portán

Gépészeti munkák:

- konyha meglévő szellőzés biztosítása, feltárással

Karbantartási munkák:

- wc deszkák cseréje
- piperetárgyak megerősítése
- csempe javítás

c. Emeleti iroda felújítása nyílászáró beépítéssel - Dohány utca 41.

Az iroda átalakítás a műszaki igazgatóságot és a mellette levő bérlemény ellenőrzési irodát érinti. A két irodát elválasztó falat kell áthelyezni a tervek szerint. Ehhez a bérlemény ellenőrzési iroda falán levő split klíma beltéri egységet is át kell helyezni. Mivel a klíma szerelési munka garanciális időszaka még 2025-ben tart, ezért javasolt a klíma szerelést végző kivitelező bevonása. A két érintett iroda jelenlegi padlóburkolata eltér, melyet korrigálni kell a

faláthelyezés után. A műszaki irodában parketta kiegészítés, a bérlemény ellenőrzési irodában pedig laminált padló csere készül terv szerint.

A műszaki irodán belül a titkárság leválasztásra kerül. Készül egy új gipszkarton fal, melybe egy 180 cm széles kétszárnyú ajtó kerül beépítésre.

Az emeleti irodák parketta burkolata általánosan kopott, melyet felújítunk.

Az emeleti irodákban általánosan tisztasági festés készül.

A teherhordó szerkezeteket az átalakítás nem érinti.

A bérlemény ellenőrzési irodában a homlokzati ablakok energetikailag korszerűtlenek. Figyelembe véve a korábbiakban már elkészült ablak felújítás műszaki megoldását, ebben az irodában is javasolt a meglevő ablakok elé egy új ablaksor beépítése. Az új nyílászárnyak elhelyezése terv szerint követi a bennmaradó ablakok nyithatóságát.

A bérlemény ellenőrzési irodában és a műszaki irodában jelenleg kopott textil függönyözés van, terv szerint ezeket szalagfüggönyökre cseréljük.

A fűtőtesteket igazítjuk a nyílászáró kiosztáshoz, mert jelenleg mindegyik rossz helyen van, akadályozva az ablakbeépítést.

A kulcsos helyiség ajtaját mázoljuk.

A neoncsöves lámpatesteket ledes lámpatestekre cseréljük.

3. Organizációs Leírás

A kivitelezési munkát lakott épületben, ütemezetten kell elvégezni. A víz- és áramvételt a megrendelő díjmentesen biztosítja, de a vételezési helytől a leágazás kiépítése a vállalkozó feladata.

Felvonulási terület kialakítása, sitt konténer és mobil wc elhelyezése, parkolás közterületen lehetséges. A közterületfoglalás, valamint a parkolás költsége a vállalkozót terheli.

Az épület társasház, melynek igényeire tekintettel kell lenni.

Az építési munkák alatt a szomszédos irodákban munka folyik, erre tekintettel kell lenni.

Az irodákban a bútormozgatás és a felújítást követő pipere takarítás a vállalkozó feladata.

4. Fotódokumentáció

1. Akácfa utca 6. sz. alatti irodaterület



2.Dohány utca 41. sz. alatti emeleti irodaterület



Készítette: EVIN Nonprofit Zrt. Műszaki Igazgatóság