**MŰSZAKI LEÍRÁS, SPECIFIKÁCIÓ**

# Pécel, Szamos utca 10. /HRSz: 4043/41/szám alatt épülő 2\*2 Lakásos ikerház

**Beruházó: MK MESTER Kft.**

Tel.: 06 703891956

### ÉPÍTÉSZETI LEÍRÁS

### Elhelyezkedés

Az építési telek, Pécel központjához közel az M0 és Auchan áruháztól 5 percre található kertes családi házas övezetben mart aszfaltozott utcában.

Az építési telkek egy rendezett és jól kiépített, északi irányban lejtős területen található. A telek teljes közműhálózattal, víz csatorna, villany, gáz, telefon kábeltévé, martaszfalt úttal és közvilágítással rendelkezik.

**Beépítés**

Az 1360m2 területű északii lejtésű telken ideális tájolású földszintes 2\*2 lakásos ikerház épül.  
Mindegyik ikerházrészhez személygépkocsibeálló, tartozik. A lakásokhoz saját használatú lekerített kert tartozik.

**Az épületek**

A tervezett épület bejárata az észak vagy déli oldalról nyílik, míg a nappali és lakószoba funkciók lehetőség szerint a nyugati, keleti északi és déli tájolásra kerültek. A teraszok és a saját kertészek nyugati és keleti tájolást kaptak.

Tervezésüknél a barátságos, minőségi, tájban illeszkedő családi otthonok építése és a lehetőség szerinti legprivátabb életterek kialakítása voltak a fő irányelvek.

### A kerítés

Az utca felöli fronton betonlábazat műgyanta festékkel festve kivitelezői színválasztással, zártszelvény oszlopok, akáckerítés lazúrozva. Saját kert és a telekhatáron zártszelvény oszlopok és horganyzott drótháló. Az utcai kerítésen lakásonként 1 db zárható postaláda kerül elhelyezésre.

### A kert

1réteg kb:3-4cm vastagságban termőföld elterítve , füvesítés ültetés nem tartozik a vételárba. A minden lakásokhoz 1db kerticsap kiállás készül.

**I. SZERKEZETÉPÍTÉS**

**Alapozás:** Az épületek alápincézetlenek, alapozásuk . C12 beton sávalapokkal történik

**Homlokzati falak:** N+F rendszerű 30cm vastag kerámiatégla falak 5cm vtg. DRYVIT rendszerű hőszigeteléssel ellátva.

**Lakáselválasztó falak:** 30cm vastag WIENERBERGER POROTHERM vagy 30cm vastag Silka hang gátló téglafal.

**Válaszfalak:** N+F rendszerű 10cm vtg. kerámiatégla falak.

**Közbenső és záró födém:** A lakások födéme fából készül.

**Tetőszerkezet:** Hagyományos fa, állószékes ácsszerkezet.

### II. ÉPÍTÉSZET

**Homlokzati vakolat:** 5cm vtg. DRYVIT rendszerű hőszigetelésre 1.5mm kapart színvakolat kerül tervezői színválasztás szerint, valamint bontott tégla vagy ahhoz hasonló falburkolólapok kerülnek a teraszoszlopokra+ablakok közötti részre. A kémény csak színezve lesz tervezői színválasztás alapján.

**Lábazat vakolat:** 2cm lábazati vakolat kerül műgyantaalapú festékkel festve tervezői színválasztás szerint.

**Belső vakolás:** A téglafelületek és a mennyezetek vakolatot kapnak.

**Belső felületképzés:** A falak és a mennyezetek 2 réteg glettelést és 2 réteg fehér diszperziós festést kapnak.

**Melegpadló burkolatok:** A szobákban a nappali+étkező helyiségekben laminált parkettaburkolat kerül saját mintakollekciónkból a vevő választása szerinti színben azonos színű laminált lábazattal.  
A nappali+konyha+étkező részben a konyha padlófelülete 5m2 mely hidegpadlóburkolattal lesz burkolva a fennmaradó terület pedig laminált parkettás.

**Hidegpadló burkolatok:** A lakások előtér, konyha, fürdőszoba wc. ,kamra helyiségei úsztatott padozatra ragasztott, hidegburkolattal készülnek, anyagában vágott lábazat burkolattal kialakítva, burkolatváltásoknál fém burkolatváltó profil elhelyezésével .Fehér és szürke fuga beletartozik az árba. A színes fugák valamint a diagonál(átlos) burkolás, mintás járólapok és csempék, bordürők, élcsiszolás padkaépítés és burkolások és pipere cikkek költségeit stb.a vevőt terhelik.  
A teraszok előlépcsők burkolata fagyálló hidegburkolattal készül a kivitelező által választott színben egységesen, vevői választás nem lehetséges.

A hidegburkolatok bruttó 2,500 Ft/m2 árig választhatóak.

**Falburkolatok:** A fürdőszoba és wc. helyiségekben ragasztott csempeburkolat készül ajtómagasságig kb:2.1m , a pozitív éleken műanyag élvédővel kiképezve, a választott lapburkolat szerint.   
A konyhában ragasztott csempeburkolat, a választott lapburkolat szerint 3m2 felületig bruttó 2500ft/m2 árig.

**Vízszigetelések:** A földszinti aljzatok talajnedvesség ellen szigeteltek .

**Padlástér hőszigetelése:** 10+5cm vtg. ásványi-, vagy üvegszálas hőszigetelés; belső oldalon egyrétegű, 12,5mm vtg. gipszkarton burkolattal lécvázra függesztve párafékezőfoliával. Az lakásokhoz padlásfeljáró tartozik és körülötte kb:6m2 hézagosan ledeszkázott pakolófelület kerül kialakításra.

**Koszorúk hőszigetelése:** Hőhídmentes koszorúk kerülnek kialakításra 5cm vtg. hőszigetelő lemezzel.

**Aljzatok hőszigetelése:** A kopogó hangok ellen úsztatott aljzatok kerülnek kialakításra: a szerelőbeton és az aljzatbeton közé 3cm lépésálló szigetelés kerül, a falakat 1cm vastag kopogóhang gátló csík szegélyezi.

**Bejárati ajtó:** Hőszigetelő, felül üvegezett 5 kamrás műanyag bejárati ajtó, több ponton záródó biztonsági zárral, MABISZ minősítéssel.

**Belső ajtók:** Masonite utólag szerelhető kivitelű ajtók fa ajtótokkal, dekorfóliás papírrács betétes, teli ajtólappal 8féle szinben választható /bruttó 28000ft/ értékben ezüst szinű kilinccsel/ bruttó 1800ft/db/, normál zárral. Belső ajtóknál a burkolatváltásnál küszöb nincs hanem ezüstszinű öntapados fém burkolatváltók vannak elhelyezve.További info www.masonite .hu.

**Homlokzati nyílászárók:** Fehér színű műanyag, fokozott hőszigetelő üvegezésű 5 kamrás nyílászárók, tartozék, bukó nyíló kivitelben, kilinccsel. Külső párkány és a belső könyőklő fehér műanyag.

**Tetőfedés:** Beton tetőcserép kivitelező által választott színben.   
A bádogos szerkezetek (ereszek, lefolyók, falszegélyek, kéményszegélyek) horganyzott lemezből készülnek.

**Konyha:** A lakásokban konyhabútor nem kerül beépítésre és az elszívóberendezés falonkivülre történő elvezetése sem.

**III. ÉPÜLETVILLAMOSSÁG**

**Energetikai ellátás:** Az épületek villamos energia ellátása az ELMŰ földkábel hálózatról magánkábel kiépítésével kerül megvalósításra. A házaknál lévő csatlakozó főelosztó az első túláramvédelmi készülékkel együtt az épületf falán vagy külön erre a célra kialakított falra lesz felszerelve, és itt lesznek elhelyezve a lakások fogyasztásmérői.  
A épületekben elhelyezett fogyasztói főelosztó tábla tartalmazza a lakások egyes áramköreit biztosító kismegszakítókat.

**Lakások felszereltsége (erősáram):**

A lakások világítási, illetve erőátviteli hálózatának szerelése falba süllyesztett védőcsőbe vagy aljzatban szimulencsőben húzott MCU típ. vezetékkel történik. Az elektromos szerelvények PRODAX Grado, Classic, Origo, vagy azonos műszaki színvonalú termékek (Legrand Randevú…) Nappali:3db dugalj,1db lámpakapcsoló,1db tv dugalj,1 db telefoncsatlakozó. Konyha:1db lámpakapcsoló,4db dugalj,1db elszívókíállás,1db tűzhelykiállás. Fürdőszoba:3db dugalj,2db lámpakapcsoló. Szoba:1db tv duglj,2db dugalj,1db lámpakapcsoló. Terasz:1db vízmentes dugalj. Wc: 1db lámpakapcsoló és 1db lámpakiállás,Kamra: 1db lámpakapcsoló és 1db lámpakiállás A lámpa felszerelési helyeken csatlakozási lehetőség létesül. Általános szerelvénymagasságok: kapcsolók kb.140 cm, konnektorok, TV és telefon csatlakozók kb.40 cm, fürdőszobai dugaszoló aljzatok kb.140 cm. A vételár a lámpák és felszerelésük árát nem tartalmazzák.

**Lakások felszereltsége (gyengeáram):**

A társasház bejáratánál kaputelefon vagy kapucsengő lesz kiépítve. A létesítmény csatlakozik a telefon és TV antenna hálózatokhoz, a lakásokon belüli vezetékezés ehhez ki lesz építve. Lakásonként 1db telefon csatlakozó és szobánként 1db TV csatlakozó lesz. A telefon ,kábel TV valamint Internet szolgáltatók hálózatához történő csatlakozás a beüzemeléshez szükséges eszközőkkel alkatrészekkel , készülékekkel stb együtt a vevőt terhelik.Internetelérési lehetőség a csak nappaliban kialakitott tv dugalj,vagy telefon dugaljon keresztül lehetséges.

**IV. ÉPÜLETGÉPÉSZET**

**Víz- és csatorna szerelés:** A társasház 1-1db hidegvíz és szennyvíz csatlakozással rendelkezik. Minden lakáshoz 1db vízmérőóra kerül beépítésre a vízóraaknában.

A vízvezeték hálózat anyaga műanyag cső. Az ágvezetéki rendszer oldalfalba, ill. padlóba szerelt műanyag nyomócső. A padlóban szerelt vezetékek műanyag védőcsővel vannak ellátva.

Az ejtővezeték PVC-KG lefolyócső, az ágvezetékek P-1 típusúak. A padlóban, ill. vasalt aljzat alá szerelt lefolyó hálózat anyaga PE vezeték.

A falra szerelt mosdok 50-60cm-es Cersanit, Zalakerámia, ALFÖLDI, vagy azonos műszaki színvonalú porcelán berendezések(bruttó 8000ft) egykaros csaptelepekkel(bruttó 8500ft), normál alsó vagy hátsó kifolyású fehér WC csészék (bruttó 7000ft)műanyagtartállyal.(bruttó 7000ft)

A fürdőkádak 150\*100 akril aszimmetrikus sarokkád, vagy azonos műszaki színvonalú termékek (bruttó 28000ft)egykaros csaptelepekkel(bruttó 8500ft).

Az építész terv szerinti fürdőszobában a mosógép részére kialakításra kerül 1db kiállás különálló nyomó- és lefolyó csatlakozással.

A konyhákban a mosogató berendezés részére csaptelep kiállás és lefolyó csatlakozási lehetőség készül amihez mosogatógép is csatlakoztatható majd.

**Gázszerelés:** A konyhákban a gáztűzhely részére gáz csatlakozási lehetőség biztosított. A lakások önálló gázmérővel, zárt égésterű gázüzemű kombi falikazánnal rendelkeznek. A vételár tartalmazza a műszaki átadás a gázóra és a gázkészülék beüzemelésének árát is.

**Központi fűtés szerelés:** A fűtés és a használati melegvíz ellátás a lakásonként felszerelt zárt égésterű, gázüzemű kombi falikazánokkal történik.  
**A kazán típusa:** Demrad,Beretta,Westel ,Saunier Duval zártégésterű kombikazán vagy azonos minőségű kazán.  
A lakásokban padlóban illetve oldalfalban vezetett, védőcsővel ellátott Henco műanyag csöves rendszer kerül kialakításra. A hőleadók a fürdőszobákban törülköző szárítós radiátorok. A szobákba, nappaliba és egyéb helyiségekbe fehér acéllemez lapradiátorok kerülnek normál elzárószeleppel. A nappaliban egy a központi fűtést irányító analog szobatermosztát kerül elhelyezésre.

**Füstgázelvezetés:** A lakások fürdő helyiségeiben elhelyezett gázüzemű zárt égésterű kombi falikazánok égésterméke a tetőre kivezetett gyárilag hozzágyártott kéményen.keresztül távozik. Az égéshez szükséges friss levegőt a gázkészülékek a gyüjtőkémény szellőző járatából nyerik. Minden lakásban KANDALLÓ kémény kerül beépítésre ami Leier vagy Schiedel tipusú.

**Szellőzés szerelés:** A lakások nyitható nyílászáróval nem rendelkező helységeinek szellőzése szellözőventilátorral biztosított.

A konyhákban dugalj csatlakozási lehetőség készül szagelszívó berendezés részére.

**Megjegyzés:**

A beruházó fenntartja magának a jogot a megadott típustól eltérő, de azzal műszakilag azonos színvonalú helyettesítő termékek beépítésére. A tervdokumentáció és a műszaki leírás között lehetnek eltérések ebben az esetben a műszaki leírás a mérvadó. Amit a műszaki leírás nem tartalmaz az nincs benne a vételárban. Vevők tájékoztatva lettek arról, hogy az újépítésű épületeknél a festett falfelületeken és mennyezeteken repedések keletkezhetnek , valamint a nem megfelelő mennyiségű szellőztetésből adódóan keletkező penészedés nem számit garanciális problémának.

**V. VÁLTOZTATÁSI LEHETŐSÉGEK**

A Vevőknek térítés ellenében lehetőségük van a saját tulajdonrészük kialakítását 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 és a többletköltség befizetése után történhet.

**VI. KÜLÖN RENDELHETŐ FELÁRAS TERMÉKEK**

Vevő az Eladó által megjelölt időpontig a lent megadott pontoknak megfelelően választhat és rendelhet az Eladó hozzájárulásával.

* riasztó rendszer kiépítése;
* a tervezettől eltérő szaniter áruk (WC, mosdó, kád, zuhanytálca és kabin, csaptelepek);
* klímaberendezés kiépítése;
* elektromos kapunyitó beépítése;

A külön rendelhető, eltérő anyagok és szerelvények többletköltségeit a Vevő köteles megtéríteni.

A vevő a szaniter a hideg és meleg burkolatokat az eladó szerződéses partnerétől választhatja ki, ellenkező esetben máshonnan történő vásárlás esetén az áru helyszínre történő szállítását a vevő állja. Elszámolás utólag történik.

**Szerződéses partnereink: Zalakerámia mintabolt BP. X. Jászberényi út 43. (hidegburkolat)**

### Kazánház Ecser Rákoczi út 38. (szaniterek)

### www.parketta.net (parketta)

# Vevők a műszaki leírásban foglaltakat megértették, tudomásul vették és elfogadták 1 eredeti példányt átvettek.

Dátum:…………………………….

………………………………………… …………………………………………………

eladó vevő