

# MŰSZAKI LEÍRÁS

---

**A Szeged Boldogasszony sugárút 16. és Liliom utca 15. szám alatt épülő 28 lakásos társasház kulcsra kész műszaki tartalma**

**Felhívjuk tisztelt érdeklődők figyelmét az alábbi költségekre, melyeket magunkra vállalunk a vételárban:**

- Adásvételi szerződés (amennyiben szükséges bank által meghatározott formában - 1 alkalommal)
- Társasház alapító okirat
- Használatba vételi engedély megszerzésével kapcsolatos összes költség
- Társasházi albetétek ügyintézése
- Közmű csatlakozás költségek (víz, villany, gáz)
- Közmű órák (digitális távleolvasásra alkalmas vízóra)
- Gázóra szekrény és villanyóra szekrény

**Tulajdoni lap bejegyzésén kívül mindent tartalmaz a vételár, rejtett költségek nélkül!**

**A fentebb felsorolt költségek 10-15eFt/négyzetméter ár növekedést jelentenének abban az esetben, ha a vevő terhe lenne.**

## **Műszaki tartalom részletei:**

A társasház építómesteri munkáinak komplex szerkezete, válaszfalazással, vakolással, födémek hő-, illetve hangszigetelésével.

### **Alapozás:**

Hézagos tömbalap készül. Az épület alapja 65 cm vasbeton lemezalap. A közmű alapvezetékek részére áttörési lehetőséget kell biztosítani, külön statikai és gépészeti tervek szerint.

### **Vízszigetelés:**

A teremgarázs talajnedvesség elleni védelmét vízzáró vasbeton lemezalap és vasbetonfal biztosítja.

A"0." szinten a teremgarázs födém szigetelése gyökérálló a zöldtető alatt.

A teraszok, illetve erkélyek szigetelése a födémlemezre betonozott lejtést adó rétegre kerülő szigetelőlemez, melyre szűrőbeton, majd burkolat kerül.

Használati víz ellen a vizes helyiségekben a lapburkolat alatt kent szigetelés.

### **Aljzatbetonozás:**

Terv szerinti rétegrendek készülnek, hőszigeteléssel és a felső szigetelést védő betonnal együtt. Az aljzatbetonban **HENKO PE-XC** típusú fűtés csövek kerülnek elhelyezésre.

### **Födémek, fölépcső:**

Az statikus terv szerint a pincefödém változó vastagságú 25-35 cm. A földszint feletti födém 22 cm vastagságú. A többi szint felett 20 cm vastag.

A lakás belmagassága az engedélyes terv szerinti.

A lépcsőházakban monolit vasbeton szerkezetű lépcső készül, mely a lépcsőház vasbeton pihenőjébe Hang-gátló **Shöck** elemekkel van bekötve.

### **Felmenő falak:**

A vázkitöltő, illetve lakáselválasztó falak vázakerámia falazatok. A külső térelhatároló falak 30-as kézi falazóblokkból, a belső lakáselválasztó falak 30-as hang-gátló falazóblokkból készülnek, a válaszfalak 10-es válaszfaltéglából.

### **Kémények:**

Az épületben 6 db kémény található. Az összes kémény ugyanolyan típusú, **KREA K2** társasházi gyűjtőkémény. Alaprajzi mérete 40X40 cm. A kémények friss levegő vétele és égéstermék kibocsátása a tetőn át történő kivezetéssel történik.

### **Tetőszerkezet:**

A tetőtér felett hőszigetelő álmennyezet készül, acél gerenda tartószerkezettel. A gerendák között kétirányú fa palló váz kerül kialakításra, közte ásványgyapot hőszigeteléssel. A közbenső talpszelemen a gerendákra fekszik fel. A szarufák mérete 7,5/15 cm, max. 90 cm-es tengelytávval épülnek, a szelemenek 12/12 cm, a fogópárok 2x5/15 pallóból készülne.

A beépítésre kerülő faszervezetek gomba elleni védelme és lángmentesítése **TETOL FB** bevonattal készül.

A tetőfedés anyaga **LINDAB SRP CLIC** lökercolt síklemez vagy antracit színű **BRAMAC** betoncserep, a fedés alatt 1 réteg **DÖRKEN DELTAMAXX** páraáteresztő, vízzáró fólia alátéttel, ellenléccel rögzítve, a szükséges kiegészítéssel (gerinc-, szellőző-, hófogócserep) együtt szerelve.

### **Hő és hangszigetelés:**

A külső falak, homlokzatok egységesen 10 cm kőzetgyapot vagy multipor hőszigetelést kapnak, tűzvédelmi megfontolásból.

A padlásfödém vízszintes felületein 25 cm szálal hőszigetelés kerül beépítésre, **NOBASIL MPN**, mely a ferde felületeken is folytatódik, a szarufák között és alatt. A tűzfalak egységesen 10 cm-es hőszigetelést kapnak.

A vasbeton szerkezetek, koszorúk 5 cm expandált ps. hab kiegészítő hőszigetelést kapnak.

A talajon fekvő padlóba 4 cm lépéshanggátló PS hab hőszigetelés kerül (**AUSTROTHERM AT L2**).

A homlokzati hőszigetelés folytonosságát az erkélylemezeknél a statikailag méretezett hőhíd megszakító biztosítja (**Schöck Isokorb**).

## További részletek:

**Minden lakáshoz belsőépítészeti terv készül konzignációval, melyet kívánság szerint a vevő rendelkezésére bocsájtnak értékegyeztetéssel, külön megegyezés alapján kivitelezünk**

1. A lakásokban úsztatott padló készül 7 cm vastag aljzatbetonnal. Az úsztatóréteget helyiségenként a körítőfalak mentén a végleges padlószintig kell felvezetni.
2. A homlokzat és a kapubejáró teljes kiképzése nemes vakolattal.
3. Az erkélyek és teraszok vízszigetelése terv szerinti rétegrenddel készül. A burkolási munkákat a beruházó végzi, a fagyálló kerámia burkolóanyagot (Vevő választja bruttó 5.500.-Ft értékhatárig) és a hozzá tartozó mindennemű segédanyagokat a beruházó biztosítja. Korlátok felületkezeléssel készülnek (porszórt kivétel).
4. **Szeplast** műanyag külső nyílászárók 3 rétegű üveggel ( $k= 1.0$ ), tömítéssel, kilinccsel, külső ablakpárkánnyal, szűnyoghálóval, rejtett redőnytokkal, **elektromos alumíniumredőnnyel** (nem műanyag), redőny vezérlő távirányítóval.  
A bejárati ajtó 5 ponton záródó, beépítéssel passzítással, kilinccsel.
5. Belső nyílászárók bruttó értéke 80.000.- Ft, beépítéssel, passzítással. A belső ajtók felületkezeltek.
6. Lakások komplett vakolása, a belső falakon és födémeken javított mészhabarcsvakolat, élvédők beépítésével, kétszer glettelve, kétszer fehérre festve vagy a vevő által kiválasztott tubusos keverőszínnel. A lakásokban a fürdőszoba és WC burkolata hidegburkolat mindenhol 10 cm-es lábazattal, a falburkolás a fürdőszobában 210 cm magasságig, a WC-ben 150 cm magasságig, a konyhában a konyhabútor hosszában – a pult és a felsőszekrény között – 60 cm-es sávban fali csempés (Vevő választja bruttó 8.000.- Ft értékhatárig) a hozzá tartozó mindennemű segédanyagokat a beruházó biztosítja. A konyhában, előszobában, szobákban laminált padló (Vevő választja bruttó 5500 Ft-ig), szegőléccel. **A fölépcsőházban a lépcsőfokok külön legyártott burkoló elemekből (nem több lapból) kerül kiépítésre.**
7. A ház közös helyiségeiben csúszásgátló kerámia burkolat és 10 cm-es lábazat, a hulladéktárolóban a terv szerinti falburkolat, a belső falakon javított mészhabarcsvakolat, glettelés, fehér diszperzit festés.
8. Villanszerelés: Elektromos fogyasztás mérő szekrény kialakítása. Elektromos vezetékek a fogyasztásmérőtől a lakás elosztó tábláig. Az egész épület műanyag III. típusú védőcsővel, vezetékkel, monolit szerkezeten MM típusú réz vezetőjű min. 2,5-ös falkábellettel (a dugaljakkig). A kulcsrakész állapot nem tartalmazza lakásonként a beltéri lámpatesteket.  
Lakásbejárati ajtóhoz csengő kialakítása, vezeték behúzással. Lakásonként 1db telefon csatlakozás vezetékkel. A termosztát és a digitális kaputelefon rendszer csövezve, szerelve, beüzemelve. Gyengeáramú védőcsövezés internethez.  
A dugaljak és kapcsolók **Legrand Valena** típusúak, az Építetők által meghatározott helyekre, alácsövezve, vezetékkel.
9. **Lakásonként 1db klímát biztosítunk becsövezve, beépítve a nappali helyiségében.** (60 m<sup>2</sup> felett 2 db beltéri) Oldalfali mono és multi split klíma, hőszivattyús kivitelben, hűtő/fűtőteljesítmény: 10 kW / 15 kW-ig, TOSHIBA RAS 13 PAVSG-E kültéri oldalfali splitklíma, hőszivattyús, hűtő/fűtő teljesítmény: 3,50/4,20 kW
10. Minden lakásban önálló, a saját ( **Viessmann** vagy **Bosch** márkájú) kombi, kondenzációs kazánra csatlakozó központi fűtési rendszer lesz kivitelezve. A tervezett fűtési rendszer 38/30 °C mellett üzemel. A rendszer szivattyús melegvízfűtés, padlófűtés hőleadókkal. A lakásokon és az eladótéren belüli fűtési vezetékek anyaga **HENCO PE-Xc** többrétegű oxigén-diffúzió mentes műanyagcső prés fittinges kötésekkkel, a szerelése aljzatban illetve falhoronyban történik. A szabadon szerelt csővezetékeket 9 mm vastag **Kaiflex** hőszigeteléssel kell ellátni. **Minden szobában külön falitermosztátok kerülnek elhelyezésre**
11. Gázszerelés: méretlen vezeték kiépítése az épület külső falán elhelyezett főcsaptól a gázmérő órákig. Gázóra szekrény kialakítása és elkészítése. Kazán bekötése.

12. Víz és csatorna alapvezeték szerelés csatlakozási lehetőséggel, szerelvényvel, a ház fő vízórájának elhelyezése, lakásonként belső vízóra helye kiképezve, vízórával. A konyhában mosogatógép csatlakozás, a fürdőszobában mosógép csatlakozás kiépítése. Szaniterek **Hansgrohe** vagy **Kludy** minőségben választhatók (bruttó 15.000.- Ft-ig)
  13. Garázkapu szekcionált, elektromos mozgató, minden autóbeállóval rendelkező tulajdonosnak külön távirányító.
  14. Parkolóhelyek terv szerinti kialakítása a mélygarázsban, udvari tereprendezés és beton térburkolat és zöldtető (növényekkel betelepítve) készítése terv szerinti kivitelben.
  15. Zárt udvar.
  16. Lépcsőház korlátjainak felszerelése porszórt felületkezeléssel. **Az erkélyeken üvegkorlátok kerülnek elhelyezésre.**
  17. Lépcsőház és közös helyiségek komplett kivitelezése nemes vakolattal vagy festve, burkolással, villanszereléssel, szerelvényezve.
  18. **A lépcsőházban a közlekedést első osztályú modern Lift segíti. Teljes dokumentációval, beüzemelve.**
  19. A közös helyiségekben előírt tűzvédelmi berendezési tárgyak (pl: menekülési útvonalat jelző táblák), mélygarázsban CO elszívás és CO riasztók.
  20. Utcai járda helyreállítása betonozással, aszfaltozással vagy térkövezéssel építési engedélyben előírt növénytelepítéssel.(Önkormányzat által előírt kivitelben).
  21. Amennyiben a vevők eltérő minőségű anyagokat kívánnak beépíteni, úgy azt is a beruházó szerzi be, vevők az írásbeli igény (kizárólag írásos formában áll módunkban változtatást befogadni) bejelentésekor kötelesek a költségkülönbötet a beruházónak megfizetni.
- Beruházó jogosult új eljárásokat, szabadalmakat alkalmazni, abban az esetben, ha ez megfelel az I. osztályú teljesítésnek és költségnövekedéssel nem jár.
  - Lakásokon belüli bármilyen változásokat előre egyeztetve, jegyzőkönyvvel kell dokumentálni. (Vevők, Tervező, Beruházó)
  - A beruházó mind az építési anyagok, mind a munkavégzés tekintetében első osztályú teljesítést vállal.

**Az építkezés munkaterület. Vevő írásos előrejelzést követően a munkavédelmi szabályok betartásának figyelembevételével tekintheti meg az építkezést pénteki napokon.**