

Műszaki tartalom Aranyfenyő „Kulcsliget” 9 db lakóház építése (kétszintes ikerház)

Az épülő kétszintes ikerház lakóház Kulcs településen egy újonnan beépülő lakóparki részen, a Kotlán Sándor utcából nyílik. Az ingatlantól a település központja 700 m-re, 10 perc sétára, míg a Dunapart szintén ilyen távolságra található. A teljesen zárt, jól benapozott belső udvar fűvesített. A lakók gépkocsijukat a lakóház kertjében lévő fedett parkolóban tárolhatják. Mindegyik házhoz jól használható, nagyméretű 15 m² alsó + 15 m² emeleti terasz tartozik, ezáltal kerti bútorokkal történő berendezése könnyen megoldható. Mindegyik házhoz saját telek és (kert) tartozik, házanként 504/1 és 504/2 m² területtel.

Alapozás

- A készülő szakvélemény alapján vasalt sávalappal és egybe vasalt lemez alappal, a készülő statikus kiviteli tervek szerint.

Kitöltő és fő falak

- Porotherm N+F 30 cm vtg. külső és belső térelhatároló téglafalak
- Áthidalások, kívülről kezelhető, vakolható beépített redőnytokhoz kialakítva

Födémek

- Földszint felett statikai terv szerinti helyszíni vasalással készített 20 cm vastag monolit vasbeton födém. Vasbeton pillérek 25×25 cm méretekkkel.
- I. emelet felett fafödém szerkezet, mennyezet gipszkarton burkolással, felette 20 cm vastag hőszigeteléssel.

Válaszfalak

- Porotherm N+F 10 cm vtg. válaszfal
- Ytong, vagy gipszkarton előtétfalak a gépészeti szerelés által indokolt helyeken.

Vízszigetelés

- Földszinti padlóban 1 rtg. 3,5 kg/m² bitumenes vastaglemez szigetelés a talajnedvesség ellen
- Teraszokon 1 réteg kenhető vízszigetelés burkolatok alá
- Lábazaton és fő falak alatt 1 rtg. 3,5 kg/m² bitumenes vastaglemez szigetelés a talajnedvesség ellen

Hőszigetelés

- Külső térelhatároló falakon 12 cm vtg. homlokzati polisztirol (Austrotherm)
- Földszinti padlóban 10 cm lépésálló polisztirol (Austrotherm AT-N100)
- Emeleti padlóban 5 cm lépésálló polisztirol (Austrotherm AT-N100)
- I. emelet feletti födém felett 20 cm vastag kőzetgyapot hőszigetelés

Fűtés, klíma, gépészet

- A lakásokban a fűtést padlófűtés rendszer biztosítja, a hűtést és a fűtésrészegítést gazdaságos hűtő-fűtő klíma végzi.
- A háztartási meleg vizet 120 l-es villanybojler vagy kombi gázkazán adja, a padlófűtést gázkazán szolgáltatja vagy választható plusz alternatívaként hőszivattyú rendszer szolgáltatja.
- Minden lakóház önálló víz, villamos és gáz mérővel lesz felszerelve. A mosógéphez önálló vízvételi lehetőséget, illetve a falba rejtett lefolyót biztosítunk. A hideg és melegvíz vezetékek UNIPIPE alumínium betétes csövekkel lesznek szerelve.
- Átadásig beépítésre kerülnek a csaptelepek és fehér színű szaniter termékek. A konyhában kiépítésre kerül a pára és szagelszívó csatlakozási pontja.
- A fürdőszobában 1 db zuhanyzó, 1 db fehér mosdókagyló és egykaros kerámiabetétes csaptelepek kerülnek beépítésre. A WC-ben 1 db WC csésze fehér színben, falba épített tartállyal készül el.

Elektromos szerelés

- Lakásonként 3 x 16 Ampert biztosítunk.
- A lakáson belül a bejárat ajtóhoz kerül beépítésre a biztosítéktábla. A lakásokhoz tartozó elektromos mérőórákat az E.ON szabályai szerint helyezzük el.
- Az elektromos vezetékek, a kor követelményeinek megfelelően réz vezetékkel szereltek, védőcsőben a vakolat alá kerülnek beépítésre. Az elbetonozott vezetékek, illetve a főágak szintén védőcsőben futnak.
- Az elektromos kapcsolók és dugaljok fehér Legrand típusúak lesznek. A szobákban 4 db, a fürdőben 4 db, nappaliban 6 db, konyhában 3x2 db, illetve a teraszon 2 db dugalj kerül beépítésre. A konyhában egyfázisú elektromos tűzhely csatlakozási pontot építünk ki.
- Minden lakásban 1 db telefoncsatlakozás és szobánkénti TV csatlakozás kerül kiépítésre. A lakáson belül lámpatestek beszerzése a Vevő feladata, de előzetes egyeztetés mellett azok felszerelését az Építető biztosítja.
- A közös lépcsőházakat időzített világítással szereljük.

Külső nyílászárók

- Lakások homlokzati nyílászárói: Szürke műanyag profilokból készülő 3 rétegű, gáztöltésű LowE hőszigetelő üveggel ($U_w = 1,15 \text{ W/m}^2\text{K}$, alumínium redőnyökkel $U_w = 0,75 \text{ W/m}^2\text{K}$), kétszeres EPDM gumitömítéssel, falcsatlakozásoknál pára és vízzáró szalaggal szigetelve. Az erkélyajtók minden esetben Toló-Bukó kivitelben.
- Lakás bejárat ajtók tömör felületű, fokozottan hang- és hőszigetelt ajtók lesznek, tömör forgácsoló betéttel. Vasalat: 3 pontos biztonsági zárszerkezet.

Belső ajtók

- A CPL fóliás tele belső ajtók. Utólagosan szerelhető ajtó típus, 40 mm vastag falcolt, papírrács betéttel, CPL fóliázott, befogó tokkal. Normál zárral és kilincessel, az egységes burkolat kialakítás érdekében küszöb nélkül.

Árnyékolás

- homlokzati nyílászárók fölött rejtett kialakítású, fehér színű, hőszigetelt redőnyszerkezet.

Felületképzés

- Külső felület: finomszemcsés szilikon nemesvakolatok világos és bézs színben, kőburkolattal kiegészítve.
- Belső terek: 1,5 cm vastag gépi vakolat, dupla glettelés és diszperzit festés 2 rétegben fehér színben.

Burkolatok

- Közös közlekedők: választott greslap, PEI 5 kopásállósággal
- A fürdőszobában a padlóburkolat kerámia, falburkolat magassága ajtó vonaláig a fürdőkád és a mosdó körül a függőleges felületen
- WC padlóburkolata kerámia, függőleges felületen ajtó vonal magasságig
- Az előszoba és a konyha vízszintes felületén padlóburkolata kerámialap burkolat
- A hideg burkolatú helyiségek esetében a választható burkolatok ára bruttó 5.000,- Ft/m²-ig. Ettől magasabb árú burkolat is választható, de ez esetén a különbözetet a vevő fizeti.
- Szobák és nappali: laminált parketta választható színben, ár bruttó 4.000,- Ft/m²-ig.
- Teraszok és erkélyek: fagyálló lap teraszburkolat
- Parkoló: szürke beton viacolor térkő
- Gyalogos járdák és térburkolatok: szürke beton viacolor térkő

Bádogos és lakatos szerkezetek

- Ereszcsatorna és bádogos szegések porszórt alumínium cserép színhez választva.

Közösségi terek:

- Házanként 1 db levélszekrény tartozik
- Fedett autóparkoló minden házhoz 1 db személygépkocsi részére.

Kert kialakítása:

- A házakhoz tartozó kertek terep rendezése.
- Kertek között a terület elválasztása táblás kerítés rendszerrel

Biztonságtechnika, vagyonvédelem:

- Riasztórendszer: minden lakáshoz önálló riasztórendszer kerül beszerelésre. A bejárati ajtón nyitásérzékelő, míg a szobákban mozgásérzékelő látja el a családi ház védelmét. A rendszer a lakásból érintőképernyős kezelőről lehet vezérelni. Az utcai homlokzaton 1 db sziréna, illetve opcionálisan telefon riasztási átjelzés kerülhet (külön megrendelés esetén) beépítésre.
- Kamera rendszer: a tervezett rendszerben a teljes épület utcai homlokzatai, illetve bejárata és parkolói (belső kert, terasz és privát részek nem) kerülnek megfigyelésre. A ház átadásakor a

kamerarendszer alapcsövezését készítjük el, a kamerák és rögzítő egység felszerelésének feltétele a leendő tulajdonossal külön szerződés megkötése.

- Egyéb: az ingatlan bejáratához tervezendő kaputelefon alapcsövezését építjük ki, a kaputelefon rendszer felszerelésének és beüzemelésének feltétele a leendő tulajdonossal külön szerződés megkötése.

Egyéb kiegészítő rendelkezések, információk:

A beruházónak nem feladata az egyéb lakásfelszerelések beépítése (pl. karnis, függöny, védőrács, beépített szekrények, polcok, világító testek, fogasok, stb.). A kivitelező fenntartja a jogot, hogy a fent megnevezett anyagoktól eltérhet, pl. más gyártmányú anyagokat építsen be azonos, vagy hasonló műszaki paraméterek mellett. A tervrajzokon és az Értékesítési dokumentációban lévő lakás alaprajzokon feltüntetett berendezési tárgyak nem részei a lakásnak.

Változtatási lehetőségek:

A Vevőknek lehetőségük van a saját tulajdonrész kialakítását érintő változtatásra, amely

- nem érinti az épület külső megjelenését,
- nem jelent minőségi visszalépést sem a közös, sem az önálló tulajdoni illetőségek műszaki paraméterei megjelenése szempontjából,
- nem jelent hátrányt sem a leendő tulajdonostársnak, sem harmadik személy részére,
- nem érintik a projekt megvalósításának idő ütemtervét és az azzal kapcsolatos szerződéseket, megállapodásokat és jogokat.

A változtatások csak a beruházó hozzájárulásával végezhetők el. Amennyiben a változtatás a beruházó számára többletköltséggel jár, úgy azt a vevőnek kell előre fizetéssel kiegyenlíteni. A műszaki tartalomban meghatározottakon felül mind minőségben, mind mennyiségben beépítésre kerülő anyagokat a Vevő köteles megfizetni a Vállalkozó részére.

A „Műszaki tartalom”-tól eltérő, egyedi igényeknek megfelelő műszaki állapotot és az ezzel együtt járó vételár változást külön okiratban kell rögzíteni. Az Eladónak jogában áll a műszakilag nem, vagy csak nehezen megvalósítható, illetve későn bejelentett igényeket visszautasítani.

ARANYFENYŐ INGATLANFEJLESZTŐ KFT., 2022. május