

## **MŰSZAKI LEÍRÁS**

### **5000 Szolnok, Dobó István út 39 szám alatt épülő 12 lakásos társasház**

#### **Elhelyezkedés:**

Dobó István út 39 szám alatt épülő 12 lakásos társasház, Szolnokon a belvároshoz közel fekszik. Az új ingatlanok gépjárművel illetve tömegközlekedéssel is jól megközelíthetőek, az utcai parkolás ingyenes.

#### **A ház kialakítása:**

- Földszint: 2db lakás, 12db udvari garázs
- 1. emelet: 4 db lakás
- 2. emelet: 4 db lakás
- 3. emelet: 2 db lakás

#### **Épületszerkezetek:**

##### **Alapozás:**

Az épület fűrt cölöpalapozással készül. A cölöpöket 50 cm magas vb. talpgerenda-rács fogja össze, melyre 10 cm vastag, hálós vasalású, vasaltaljat kerül.

##### **Szigetelés:**

A földszinti padlószerkezetbe 1 rtg. Villas GV 45 bitumenes nehézlemez kerül elhelyezésre.

##### **Felmenő Falak:**

- Külső teherhordó falazat: POROTHERM 30N+F ( vagy műszakilag egyenértékű )
- Belső teherhordó falazat: POROTHERM 30N+F ( vagy műszakilag egyenértékű )
- Válaszfalak: POROTHERM 10 N+F ( vagy műszakilag egyenértékű )

##### **Födémszerkezetek:**

Az épület födémszerkezetei 20 cm vastagságban monolit illetve kéregzsalus födémpanel + vasaltbeton statikai kiviteli terv szerint. A szerkezeti födémre lépésálló 4 cm Rockwool Steprock ND hangszigetelés, 1 rtg. technológiai fólia, és 6 cm vastagságú aljzatbeton és padló burkolat kerül.

##### **Lépcsők:**

Az emeleti részek megközelítésére monolit vasbeton szerkezetű kétkarú, pihenőlemezes lépcső készül, statikai kiviteli terv szerinti szerkezeti kialakítással.

##### **Nyílás áthidalók:**

A főfalazatokban a nyílások felett elem magas Porotherm S ( vagy műszakilag egyenértékű), a válaszfalak nyíláskiváltásai Porotherm A-10 áthidalóval készülnek. A garázkapuk, áthajtók áthidalói monolit vasbeton szerkezetűek. A lakások homlokzati nyílászáró szerkezetei rejtett redőnytokos kialakítással lesznek kivitelezve.

##### **Fedélszerkezet:**

---

Megfelelő keresztmetszetű, rovar és gombamentesített fából készült szerkezet.

Tetőhéjalás:

A tetőfedés beton vagy kerámia tetőcserép, alátét páraáteresztő tetőfólia beépítésével.

Bádogos munkák:

Az épület bádogos szerkezetei 0,7 mm vtg. Lindab( vagy műszakilag egyenértékű) acéllemezből készülnek a szükséges tartozékokkal kiegészítve.

Homlokzati falak hőszigetelése:

Az épületrész lábazatán zártcellás, extrudált polisztirolhab lemez hőszigetelés 15 cm vtg.-ban, a homlokzati falazatokon 15 cm EPS 80 hőszigetelő lemez kerül elhelyezésre. A hőszigetelés dűbelezéssel és ragasztással készül beágyazott üveghálós felületerősítéssel(vakolaterősítő háló), Dryvit kapart hatású nemes vakolattal, tört fehér illetve barna árnyalatainak homlokzati színezéssel.

Korlátok, lakatos szerkezetek:

Lépcsőházi kapaszkodó acélszerkezetűek, festett felülettel. Az erkélyek pedig üvegorlátot fognak kapni.

**A lakások felszereltsége:**

Nyílászárók:

- Homlokzati nyílászárók: A homlokzati nyílászárók antracit (RAL 7016) színeképzéssel készülnek, 6 légkamrás műanyag profilrendszerrel, MACO, illetve ezzel egyenértékű kilincsekkel, egykezes működtetésű bukó - nyíló vasaltokkal. A nyílászárók üvegezése fokozottan hő és hangszigetelésű  $U_{ablak} = 1.0W/m^2K$ , 3 rtg. hőszigetelt üvegezéssel, rejtett tokos, alumínium redőnyök kerülnek beépítésre, elektromos kiépítéssel távirányítós vezérléssel(**lakásonként 1db távirányítót tartalmaz a szerződéses ár**).
  - A tetősíkba épített VELUX ablakokra nem kerül árnyékoló.**
  - Lakásbejárati ajtók: A lakások bejárati ajtói MABISZ minősítéssel rendelkező, több ponton záródó hőszigetelt, biztonsági bejárati ajtók.
  - Belső ajtók: A belső ajtók utólag szerelhető, MDF fóliás ajtók, krómszínű kilincsel.
- A szerződéses ár az alábbi egységárig tartalmazza az anyagot:**  
**Beltéri nyílászárók: 70.000.-Ft/db bruttó**
- Garázsajtó: Hőszigetelt, szekcionált szerkezet, antracit (RAL 7016) színben, motoros kivitelben.

Burkolatok:A szobák burkolata klikkes rendszerű laminált parketta, hozzá tartozó lábazati szegéllyel ellátva.

Az előszoba, WC., fürdőszoba, konyha, kamra padlóburkolata ragasztott kivitelben, anyagából vágott 10 cm magas szegéllyel.

A falburkolatok a fürdőszobában 2,1 m magasságig készülnek.

WC- ben a falburkolatok 1,5 m magasságig készülnek.

D-Niel Építő Bau Kft.  
2740 Abony, Bercsényi út 13.  
Tel.:+36-20/9-248-282, +36-20/9-404-606  
E-mail: [info@szolnokhome.hu](mailto:info@szolnokhome.hu)



**Melléklet**  
Ingatlan-adásvételi szerződés

Konyhában a pult fölött 90 cm-től 150 cm-ig 60 cm magas csempeburkolat készül.  
Erkélyek, illetve a lépcsőház, a közös helyiségek burkolata fagyálló kerámia lapburkolat, beruházó választása alapján.

*A padló- és falburkolatok esetében a különböző dekor elemeket (lisztellő) az ár nem tartalmazza.*

**Garázs ára tartalmazza 2.500.-Ft- ig Gres burkolatot amely fagyálló és saválló.**

**Hidegburkolat anyagára (lapár): 5.000.-Ft / m2 bruttó**

**Laminált parketta anyagára: 5.000.-Ft / m2 bruttó**

Belső felületképzés:

Gipszbázisú és cementbázisú vakolattal, gépi felhordással.

Festés, mázolás:

Belső vakolt falazaton és mennyezeten, két réteg glettelést követően, két réteg fehér szín kerül felhordásra, igény esetén színes festést is végzünk. ( Színes festésre egyedi árat adunk )

Vizes helyiségek:

A fürdőszobában és a WC-ben fehér fajansz ALFÖLDI tip.(vagy más hasonló típusu) kézmosó és WC csésze kerül beépítésre, a fürdőkád akril kád, a csaptelepek MOFÉM, vagy más hasonló típusú krómozott csaptelepek. Az automata mosógéphez szabványos csatlakozás kerül kialakításra.( hidegvíz, szennyvíz, áram) A pipere szerelvények pl. tükör, szappantartó stb. nem kerül felszerelésre.

A konyhában hideg-melegvíz, szennyvíz csatlakozási lehetőség lesz kiépítve. A csaptelep, mosogató nem kerül felszerelésre.

A lakásokban egyedi vízmérő órák kerülnek felszerelésre.

**A szerződéses ár az alábbi egységárig tartalmazza az anyagot:**

**Wc anyagára kompletten: 35.000.- Ft/ db bruttó**

**Mosdó + szifontakaró kompletten:35.000.-Ft/ db bruttó**

**Kád anyagára: 70.000.- Ft / db bruttó**

**Kád csaptelep és zuhany szett kompletten, anyagára: 50.000.- Ft / készlet bruttó**

Fűtés, meleg víz ellátás: A fűtési hő ellátás biztosítására és a használati meleg víz termelésére lakásonként egy 24,0 kW maximális teljesítményű BAXI tip. (vagy ezzel egyenértékű) kondenzációs üzemű, fali kombi gázkazán lesz beépítve.

A helyiségek fűtési hőigényének ellátására meleg víz üzemű, szivattyús keringetésű, zárt központi fűtési rendszer lesz kialakítva, padlóban vezetett oxigén diffúziómentes hajlékony műanyagcső vezeték hálózattal, a hidegburkolatú helyiségekben padlófűtéssel, a szobákban acéllemez lapradiátorokkal, a fürdőszobákban törölközőszárítókkal.

A fűtési rendszerek központi szabályozására lakásonként egy darab programozható szoba termosztát lesz elhelyezve, a helységenkénti egyedi szabályozásra a fűtőtestek termosztát fejű radiátor szelepekkel felszerelve.

***Szobákba kérhető opcióként padlófűtés, a szerződéses ár nem tartalmazza.***

**Tulajdonos:**  
Nagy László  
Mobil: +36-20/9-248-282

**Székhely:**  
2740 Abony  
Bercsényi út 13.

**Adószám:** 26177100-2-13  
**Cégjegyzékszám:** 13-09-190116  
**Bankszámlaszám:** 69800133-17778435

[www.szolnokhome.hu](http://www.szolnokhome.hu)

[info@szolnokhome.hu](mailto:info@szolnokhome.hu)

[facebook.com/szolnokhome](https://facebook.com/szolnokhome)

Szellőzés:

Az épület külső fali nyílászáróval rendelkező helyiségei természetes szellőzésűek.  
A belsőteres helyiségekbe (Fürdő, WC) világításkapcsolóról működtetett, késleltetett leállású egyedi kisventilátoros szellőztetés lesz beépítve.

Elektromos felszereltség a lakásokban:

Az ingatlan villamos energiaellátása közcélú hálózatról biztosítható, a lépcsőházban, a földszinten elhelyezett csoportos fogyasztásméréssel kialakítva. A lakások részére 1x32A csatlakozási áramerősség biztosított, azonban a fővezeték és elosztó hálózat háromfázisú rendszer kialakítására is elő van készítve.

A lakásokban szobánként 5, nappaliban 6 helyen kerülnek kialakításra erősáramú csatlakozó aljzatok. A konyhában a pult fölött 4db általános csatlakozó aljzatot, valamint a pult alatt mosogatógép részére és a felső szekrény fölött a páraelszívó részére is létesítünk csatlakozási lehetőséget. A konyhákban elektromos tűzhely (főzőlap+sütő) tervezett. A fürdőkben a mosdónál és a mosógép részére, valamint az erkélyen is tervezünk erősáramú csatlakozási lehetőséget. A szobákban, nappaliban, konyhában csillár, vagy mennyezeti lámpa létesül, a közlekedőkben, mellékhelyiségekben mennyezeti, energiatakarékos lámpatestek tervezettek. A szobákban, nappaliban TV és UTP RJ45 informatikai (internet) csatlakozó aljzatok létesülnek, lakásonként kialakított csillagponti rendszerben. A TV rendszer kábel-TV és közös műholdas/földi digitális vételre alkalmas kialakításban létesül. Az épületben video kaputelefon rendszer létesül.

A lépcsőházban energiatakarékos, mozgásérzékelős világítás vezérlés létesül. Külső világítás részére alkonykapcsolós és mozgásérzékelős világítást terveztünk. Az épületen az érvényes szabványok szerinti villám- és túlfeszültség védelmi rendszer létesül.

A garázsokban önálló alelosztó berendezés létesül, melyből a mozgásérzékelős világítás, általános csatlakozó aljzat és motoros garázskapu részére történik a villamos kiépítés.

Az épületben kizárólag réz vezetőérű, műanyag szigetelésű vezetékeket, kábeleket alkalmazunk. Elsősorban falba, földembe süllyesztett műanyag védőcsövekben MCu-1kV vezetékkel létesítjük az áramköröket. A gyengeáramú kábelhálózatot az erőáramhoz hasonlóan a földemben, falban műanyag védőcsövekben helyezzük el. A szerelvények süllyesztett kivitelűek lesznek, Legrand Valena típusú szerelvényekkel, a közlekedő területekben alternatív kapcsolási lehetőséggel.

**Az eladási ár nem tartalmazza:** a konyhaszekrényt, konyhai mosogatómedencét, mosogató csaptelepet, szifont, konyhai gépeket, sötétítők, rolók, függönyök, függönykarnisok, szobai csillárok, beépített szekrények, polcok árát.

Opciók:

- Vagyonvédelmi riasztórendszer opcióként megrendelhető.
- Klíma beltéri és kültéri egység opcióként megrendelhető.
- Padlófűtés a szobákban. Ár megállapodás alapján.
- Színes festés.

**D-Niel Építő Bau Kft.**  
2740 Abony, Bercsényi út 13.  
**Tel.:** +36-20/9-248-282, +36-20/9-404-606  
**E-mail:** [info@szolnokhome.hu](mailto:info@szolnokhome.hu)



**Melléklet**  
Ingatlan-adásvételi szerződés

**A lakások méretei, elrendezései, belső kialakítása igény szerint minimálisan, a műszaki lehetőségeket figyelembe véve, áregyeztetéssel változtathatóak!**

Fizetési feltételek: ( készpénzes vásárlás esetén )

- 10%** Foglalo, előszerződés megkötésekor
- 30%** Alapozás elkészültével ( 2019. február 28-ig )
- 40%** Tető elkészültével ( 2019. augusztus 31-ig )
- 10%** Szakipari munkák elkezdésekor ( 2019. október 31-ig )
- 10%** Kulcsátadáskor

A fent leírt ütemezés nem mérvadó, minden vásárlóval külön-külön a saját igényei szerint tudjuk a fizetési ütemezést alakítani.

Átadás: 2020. május 31-ig.

- Hitel bármilyen banktól pénzügyintézetnél igénybe vehető.**
- CSOK támogatás igénybe vehető.**
- Új lakásaink 15 millió forintig illetékmentesek. (30 millió Ft alatti vételár esetén)**

Fenntartjuk a jogunkat a fent felsorolt anyagok módosítására, amennyiben azok gyártása időközben megszűnt, vagy beszerzésük és kivitelezésük az építés ütemét késleltetné vagy megrágítaná.

Garancia – jótállás: az eladó kizárólag az általa megjelölt üzletekből Bathó Kft. ( burkolat ) és PLAN Zrt. ( szaniterek ) vásárolt termékekért vállal garanciát a beépítést követően. A külsős termékek , tükör, fürdőszobai pipereszekrények felhelyezését az eladó nem vállalja.

Az előszerződést követően minden vásárlónak elküldjük a villamos és gépészterveket, változtatni az eladó beleegyezésével lehet és a kért módosítás után nem áll módunkban csak az leírt felárak kifizetése ellenében módosítani:

- villanykapcsoló áthelyezése **15.000.-Ft / db**
- tv, internet gyengeáram áthelyezése **25.000.-Ft / db**
- új kapcsoló kialakítása véséssel **25.000.-Ft / db**
- kapucsengő áthelyezése **15.000.-Ft**
- konyhai elszívó áthelyezése **25.000.-Ft**
- burkolás **5.000.-Ft / m2** ( fürdőszoba mennyezetig ha a vevő kéri )
- íves, egyenes kádfalazás **25.000.-Ft / db**
- épített zuhanyzó padkával **20.000.-Ft / db**
- vízszigetelés **2.000.-Ft / m2**
- kis ( 10 x 20 ) illetve a nagy burkolatok ( 60 x 60-tól ) felárat képeznek **2.000.-Ft / m2**
- peremfal falazása **4.000.-Ft / m2**

**Tulajdonos:**  
Nagy László  
Mobil: +36-20/9-248-282

**Székhely:**  
2740 Abony  
Bercsényi út 13.

**Adószám:** 26177100-2-13  
**Cégjegyzékszám:** 13-09-190116  
**Bankszámlaszám:** 69800133-17778435

[www.szolnokhome.hu](http://www.szolnokhome.hu)

[info@szolnokhome.hu](mailto:info@szolnokhome.hu)

[facebook.com/szolnokhome](https://facebook.com/szolnokhome)

**D-Niel Építő Bau Kft.**  
2740 Abony, Bercsényi út 13.  
**Tel.:**+36-20/9-248-282, +36-20/9-404-606  
**E-mail:** [info@szolnokhome.hu](mailto:info@szolnokhome.hu)



**Melléklet**  
Ingatlan-adásvételi szerződés

---

További költségek amelyeket utólagosan kér a vevő mind megegyezés szerint működik és a felár kifizetése után kezdődik meg az adott munkafolyamat.

Villanykapcsolók felár ellenében se módosíthatóak.

Az építkezésre a bejárás előre egyeztetett időpontban ( telefonon vagy emailen ) lehetséges.

### **MÉRETELTERÉS:**

Eladó tájékoztatja Vevő(ke)t, hogy a szerződés mellékletét képező lakás alaprajzokon található területnagyság méretek, a vakolatlan, burkolatlan, nyers téglafalakkal, illetve beton pillérekkel lettek számítva, a vakolat és burkolat ezeken a méreteken és alapterületeken értelem szerűen csökkent, így az ingatlan végleges területnagysága az alaprajzi területnagysághoz képest kevesebb lesz.

Vevő(k) kijelenti(k), hogy a jelen műszaki leírás tartalmát megismerte(k) és annak tartalmát – a műszaki leírásban megjelölt ingatlan tárgyában a felek között létrejött Adásvételi (Elő)Szerződés rendelkezéseivel összhangban – annak aláírásával elfogadja(k). Vevő(k) a jelen műszaki leírás átvételét annak aláírásával/aláírásukkal elismeri(k).

Szolnok , 2018. november

Vevő

D-Niel Építő Bau Kft.  
Eladó

---

**Tulajdonos:**  
Nagy László  
Mobil: +36-20/9-248-282

**Székhely:**  
2740 Abony  
Bercsényi út 13.

**Adószám:** 26177100-2-13  
**Cégjegyzékszám:** 13-09-190116  
**Bankszámlaszám:** 69800133-17778435

[www.szolnokhome.hu](http://www.szolnokhome.hu)

[info@szolnokhome.hu](mailto:info@szolnokhome.hu)

[facebook.com/szolnokhome](https://facebook.com/szolnokhome)