



MŰSZAKI LEÍRÁS GÉPKOCSI-BEÁLLÓ

**1138 Budapest, Turóc utca 10.
Metrodom Beat 1. ütem**

1. AZ ÉPÜLET MŰSZAKI TARTALMA

1.1. Teherhordó épületszerkezetek

Alapozás:	monolit, vízzáró vasbeton lemezalap, cölöpökkel gyámolítva
Felmenő szerkezetek:	földszint - 8 emeletes épületrészek monolit vasbeton pillérváz és vasbeton merevítőfalak, 30 cm vastag <i>Porotherm 30 X-therm</i> téglavázkitöltő falazatok, monolit vasbeton lépcsőházi- és liftmag
Födémek:	közbenső födémek és zárófödém monolit vasbeton síklemez
Lépcsőszerkezetek:	monolit vasbeton

1.2. Tetőszerkezet

Nem járható lapostető:	a víz- és hőszigetelő réteg felett a leterheléshez szükséges helyeken finomzúzalék fektetőréttegben 40x40x4 cm-es fagyálló beton járólappal
------------------------	---

1.3. Lépcsőház, közlekedők

Padló:	anyagában színezett gránitörlemény padlólap kísérlábazattal
Fal:	tégla felületen vakolt és glettelt, és vasbeton felületen glettelt falfelület 2 rétegű fehér diszperziós falfestéssel
Mennyezet:	glettelt felületen fehér diszperziós festés, -1 pincszint feletti födém alsó síkján épületenergetikailag méretezett vastagságú hőszigetelés a szükséges helyeken
Épület bejáratú ajtó:	kétrétegű Low-E hőszigetelő és biztonsági üvegezés, napvédő-fóliával, egyedileg gyártott hőhídmentes alumínium-üveg portálszerkezet, automata behúzóval, nyitás proxy kártyával és kulccsal, valamint a lakásból/irodából/üzletből kaputelefonnal
Belső közösségi ajtók:	nem éghető acél ajtók kiviteli terv szerinti színben, építési engedélyben előírtak szerinti tűz- vagy füstgátló ajtók fehér színben

1.4. Kukatároló (földszinten, lépcsőházanként 1 db, összesen 3 db)

Padló:	mázas gránitörlemény padlólap
Fal:	2,10 méter magasságig csempeburkolat, felette vakolt, glettelt falfelületen fehér diszperziós falfestés
Mennyezet:	födém alsó síkján épületenergetikailag méretezett vastagságú hőszigetelés a kiviteli terv szerinti helyeken
Ajtó:	nem éghető acél ajtók RAL 7016 színben
Szellőztetés:	gépi elszívással

1.5. Kerékpár tároló (1 db a földszinti garázstérben)

Kialakítás:	különálló helyiségben, a C lépcsőház földszinti garázstérben a belső udvar felőli oldalon
Padló:	műgyanta padlóburkolat kísérlábazattal
Világítás:	mennyezeti világítótestek fehér műanyag kapcsolóval

1.6. Lift

Mennyiség:	lépcsőházanként egy-egy gépház nélküli, ellensúlyos duplex liftcsoport, csoportonként egy kisebb és egy nagyobb kabinos lifttel
Szerkezet:	acél szerelvények, ajtók és külső bélelt borítások
Kapacitás:	9 személyes, 675 kg teherbírású (kisebb) és 15 személyes, 1125 kg teherbírású, bútorszállításra is alkalmas (nagyobb)

1.7. Átrium

Kialakítás:	lépcsőházanként az 1 - 8 emeletes épületrészben, földszinten lobby, 1-8. emeleten a lakások megközelítését szolgáló közlekedők és belső folyosók
Padló:	anyagában színezett gránitörlemény padlólap kísérlábazattal
Fal:	belső falak vakolt, glettelt falfelület fehér diszperziós falfestés
Mennyezet:	glettelt vasbeton, diszperziós festés és sík gipszkarton álmeny-nyezet
Korlát:	rozsdamentes pálcás acélbetétek tartószerkezettel
Tető:	hőhídmentes alumínium profilú üvegtető, kétrétegű Low-E hőszigetelő és biztonsági üvegezés, napvédő fóliával
Növényzet:	kertészeti terv szerint, egyszerűen gondozható, gyorsan fejlődő levegőtisztító beltéri növényzettel

1.8. Kert

Kialakítás:	belső, zárt, a lakópark 2.-ik ütemével, épületével közös, egybenyitott kert, egységes kertészeti terv szerint kialakítva
Intenzív zöldtető:	-1 pinceszint feletti födemen a vízszigetelés felett kertészeti terv szerinti vastag ültetőközeg talajkeverék és növényzet
Növényzet:	kertészeti terv szerint, teljesen parkosítva, automata öntözőrendszerrel
Sétáló utak:	tér beton díszburkolattal
Bútorzat:	kerti padok, szemetesek

1.9. Közösségi nappali

Kialakítás:	a D épületrész 1. emeleti részén kerül kialakításra az alábbi funkciókkal: közösségi teakonyha, étkező, játékkonzol, nappali garnitúra, Tv, és 2 különálló co-working iroda
Padló:	melegburkolat (vinyl, laminált parketta)
Fal:	vakolt, glettelt falfelület diszperziós falfestés
Mennyezet:	glettelt vasbeton, diszperziós festés és/vagy álmennyezet
Mosdó, WC:	alaprajz szerinti berendezés, a lakásoknál meghatározott kivitelben (burkolat, szaniter, csaptelep)
Elektromos hálózat:	dugaljak és kapcsolók terv szerinti kivitelben
Berendezés:	teljesen berendezve, bútorokkal, világítótestekkel, dekorációval

1.10 Wellness-uszoda

Kialakítás:	az E épületrész földszint - 1.emeleti részén kerül kialakításra az alábbi funkciókkal: földszinten (20m x 5m) úszómedence 1,20m mélységgel, mellette pihenő helységgel és közvetlen kijárással a belső kert részén kialakított napozó teraszra. Medencetér galérián helyezkedik el a szaunavilág (finn- és infrasauna, sósoba) zuhanyzók és pihenő ágyak, ahonnan egy hídon keresztül közelíthető meg az öltözőblokk.
Padló:	hidegburkolat (csúszásgátló burkolat)
Fal:	hidegburkolat, burkolat felett vakolt, páratartalomra figyelem bevett festett falburkolat
Mennyezet:	vasbeton, festés és/vagy álmennyezet
Mosdó, WC:	alaprajz szerinti berendezés, egyedileg meghatározott kivitelben (burkolat, szaniter, csaptelep)
Elektromos hálózat:	dugaljak és kapcsolók terv szerinti kivitelben
Berendezés:	teljesen berendezve, bútorokkal, világítótestekkel, dekorációval

1.11 Fitness - öltöző

Kialakítás:	az E épületrész 1. emeletén kerül kialakításra. A fitnesszterem bejárata a lift melletti közlekedő folyosóról közelíthető meg, ahonnan az öltözőblokk és a medencetér is közvetlenül elérhető. Az öltözőblokk a fitnesszhelyiség mellett található, ahonnan közvetlen átjárás biztosított a medencetérbe
Padló:	hidegburkolat (öltöző blokk) sportpadló (fitnesszterem)
Fal:	hidegburkolat, burkolat felett vakolt, páratartalomra figyelembe vett festett falburkolat
Mennyezet:	vasbeton, festés és/vagy álmennyezet

Mosdó, WC:	alaprajz szerinti berendezés, egyedileg meghatározott kivitelben (burkolat, szaniter, csaptelep)
Elektromos hálózat:	dugaljak és kapcsolók terv szerinti kivitelben
Berendezés:	teljesen berendezve, kondi gépekkel, tükrökkel, jóga matracal, beépített bútorokkal, világítótestekkel, dekorációval

2. TEREMGARÁZS ÉS GÉPKOCSI-BEÁLLÓ MŰSZAKI TARTALMA

2.1. Jogi státusz

ingatlan-nyilvántartás:	az egyes gépkocsi-beállók a földhivatali ingatlan-nyilvántartásban önálló albetétként kerülnek bejegyzésre
-------------------------	--

2.2. Nem teherhordó épületszerkezetek

Padló:	vasbeton, lejtés nélküli kialakítás műgyanta borítással, a -1 szinten padlóösszefolyókkal
Fal:	natúr vasbeton, vakolt téglafalazat
Mennyezet:	épületenergetikailag méretezett vastagságú táblás hőszigetelés a szükséges helyeken, nyers vasbeton födém

2.3. Nyílászárók

Garázskapu:	Turóc utcai oldalon be- és kihajtó, Hajókovács utcai oldalon be- és kihajtó 1-1 egymástól független működésű <i>Hörmann</i> billenő garázskapu, rendszámfelismerő kamerás és GSM modemes nyitással, belső oldalon nyitógombbal, rácsukódást megakadályozó fénysorompós automatikus zárással
Tűzgátló kapu:	a teremgarázson belül található tűzszakasz-határon beépítésre kerülő, legördülő és oldalirányból nyíló-csukódó, a tűzvédelmi szabványok szerinti garázskapu. A tűzgátló garázskapu tűzjelzés esetén automatikusan zár, alapértelmezett esetben nyitva van
Garázskapu magasság:	garázskapu szabad nyílásmagassága 220 cm, ennél magasabb gépjárművek behajtása a teremgarázsba nem lehetséges
Lépcsőházi ajtók:	nem éghető acél ajtók fehér színben, építési engedélyben előírtak szerinti tűz- vagy füstgátló ajtók, fehér színben

2.4. Gépészet, világítás

Biztonsági rendszerek:	CO rendszer a kipufogógázok biztonságos elvezetésére tetősík fölé vezetve, a teremgarázs közös területén automatikus tűzjelző rendszer kiépítve, távfelügyeleti átjelzéssel, hő- és füst-elvezetés elszívó ventilátorokkal biztosítva
Világítás:	mennyezeti világítótestek mozgásérzékelős kapcsolóval, emellett állandó vészvilágítás

Fűtés:	a teremgarázs nem temperált
Gépészeti vezetékek:	a teremgarázs földem alatt gépészeti vezetékek (víz, szennyvíz, szellőztetés) kerülnek elhelyezésre, melyek nem gátolják a beállók használhatóságát, a parkolás 190 cm magasságig garantált

2.5. Elektromosautó töltés

Általános leírás:	különálló elektromos autótöltő kiépítés a beállóhoz, a beálló tulajdonosának kizárólagos használatára
Kiépítés:	3 fázisú, 3x16A méretezésű fali szerelésű töltődoboz, maximum 11 kW teljesítménnyel (terheléstől és felhasználószámtól függően), Type 2 aljzattal, töltőkábel nélkül, egyedi RFID azonosítóval történő indítással az áramfogyasztás elszámolásához. A töltők felügyeletét és terhelés menedzsmentjét központi rendszer látja el
Elektromos mérő:	közponzilag kiolvasható, töltőbe integrált almérő az áramfogyasztás társasházzal történő elszámolásához

2.6. Használhatóság

Jármű típusok:	a teremgarázs motorkerékpárok és személygépkocsik használatára lett tervezve és kialakítva, a beállók NEM alkalmasak bármely típusú, a jogszabály által személygépjárműnek minősített gépkocsi befogadására. A beálló mérete megfelel a hatályos jogszabályi előírásoknak (OTÉK). A terven külön jelölt parkoló állások csökkentett méretűek, melyek szélességükben, illetve hosszukban az átlagnál kisebb mérettel bírnak
Gázüzemű autók:	a teremgarázs tűzvédelmi és biztonsági okokból biztonsági szelep nélküli gázüzemű járművekkel nem használható

Vevő a jelen műszaki leírást az Eladótól átvette, tartalmát megismerte, és azt – a műszaki leírásban megjelölt ingatlan tárgyában a felek között létrejött az Ingatlan Adásvételi Előszerződés rendelkezéseivel összhangban – elfogadja.

A Felek a jelen műszaki leírást az az Ingatlan Adásvételi Előszerződéssel egyidejűleg, annak elolvasása és értelmezése után, mint akaratukkal mindenben megegyezőt jóváhagyólag aláírják.

Budapest, 2026.

Metrodom Beat Start Kft.
Eladó

Vevő

Vevő