



# MŰSZAKI LEÍRÁS EMELETI TÁROLÓ

**1138 Budapest, Sólyatér utca 15.  
Metrodom Beat 2. 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:   | vasbeton  |

### 1.2. Tetőszerkezet

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

### 1.3. Lépcsőház, közlekedők

|                        |   |
|------------------------|---|
| Padló:                 | anyagában színezett gránitörlemény padlólap kísérelábazattal  |
| Fal:                   | tégla felületen vakolt és glettelt, és vasbeton felületen glettelt falfelület 2 rétegű fehér diszperziós falfestéssel   |
| Mennyezet:             | glettelt felületen fehér diszperziós festés, -1 pinceszint feletti födém alsó síkján épületenergetikailag méretezett vastagságú hőszigetelés a szükséges helyeken   |
| Épület bejárati ajtó:  | kétrétegű Low-E hőszigetelő és biztonsági üvegezés, napvédő fóliával, egyedileg gyártott hőhídmentes alumínium-üveg portálszerkezet, automata behúzóval, nyitás proxy kártyával, 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 2 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 (lépcsőházanként 1 - 1 db a pinceszinti garázstérben)

|             |   |
|-------------|---|
| Kialakítás: | különálló helyiségekben, a A-B lépcsőház pinceszinti garázstérben a Sóllyatér utca felőli oldalon az üzletek alatt. |
| 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 gránitórlemény 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 első ütemével, épületével közös, egyben-nyitott kert, egységes kertészeti terv szerint kialakítva   |
| Intenzív zöldtető: | -1 pinceszint feletti földemen a vízszigetelés felett kertészeti terv szerinti vastag ültetőközeg talajkeverék és növényzet |
| Növényzet:         | kertészeti terv szerint, teljesen parkosítva, automata öntözőrendszerrel  |
| Sétáló utak:       | térbeton díszburkolattal  |
| Bútorzat:          | kerti padok, szemetesek   |

## 1.9. Közösségi nappali

|                     |  |
|---------------------|--|
| Kialakítás:         | az épület 1.ütemében található 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 épület 1.ütemében található E épületrész földszint és 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 részen kialakított napozó teraszra. Medencetér galérián helyezkedik el a szaunavilág (fínn- és infrasauna, sószoza) zuhanyzók és pihenő ágyak, ahonnan egy hídon keresztül közelíthető meg az öltözőblokk. |
| Padló:              | hidegburkolat (csúszásgátló burkolat)   |
| Fal:                | hidegburkolat, burkolat felett vakolt, páratartalomra figyelembevett 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 épület 1.ütemében található E épületrész 1. emeletén kerül kialakításra. A fitness terem bejárata a lift melletti közlekedő folyosóról közelíthető meg, ahonnan az öltözőblokk és a medencetér is közvetlenül elérhető. Az öltözőblokk a fitness helyiség mellett található, ahonnan közvetlen átjárás biztosított a <b>medencetérbe</b> |
| Padló:      | hidegburkolat (öltöző blokk)<br>sportpadló (fitness terem)  |

|                     |  |
|---------------------|--|
| 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 |

### 1.12 Tetőterasz

|               |   |
|---------------|---|
| Kialakítás:   | „A” lépcsőházi torony tetőszintjén kerül kialakításra         |
| Padló:        | térkö díszburkolat  |
| Növényzet:    | intenzív és félintenzív zöldtető szigetek                     |
| Napozóterasz: | napozópadok, kinti zuhany                                     |
| Grillterasz:  | fix elhelyezésű elektromos grillsütő, kültéri asztal padokkal |

### 1.13 Napelem

|            |   |
|------------|---|
| Kialakítás | 27,6 kW kapacitás, közösségi mérőkhöz kapcsolódva |
|------------|---|

## 2. EMELETI TÁROLÓ MŰSZAKI TARTALMA

|                     |   |
|---------------------|---|
| Padló:              | vasbeton, műgyanta borítással   |
| Mennyezet:          | nyers vasbeton födém  |
| Fal:                | tároló blokkban mennyezetig felzáró 10 cm vastag falazott vázkerámia szerkezet, vakolt fehér színben (kiviteli terv szerint), közlekedő folyosóról nyíló tároló esetében 30 cm vastag SILKA mészhomoktégla falszerkezet |
| Tároló ajtó:        | 90/210 cm méretű, acéllemez borítású szárny szerkezet, acéltokos kivitelben, fehér színben. Emeleti közlekedő folyosóról nyíló tároló ajtók esetében tűzgátló kivitelben.   |
| Tárolócsoport ajtó: | 100/210 cm méretű nem éghető fém ajtó az építési engedélyben előírtak szerinti tűzgátló acél ajtó   |
| Szellőztetés:       | gépi szellőztetéssel és/vagy a tároló ajtókba épített szellőzőrácsokkal   |
| Áramellátás:        | konnektor nem kerül kiépítésre, felár ellenében sem kérhető   |
| Világítás:          | egyedi mozgásérzékelős mennyezeti világítás   |

### 3. MÉRETELTERÉS

3.1. Eladó tájékoztatja Vevőt, hogy az Ingatlan Adásvételi Előszereződés mellékletét képező tároló alaprajzokon található helyiségméretek, illetve az alaprajzon megadott hasznos alapterület a vakolatlan, burkolatlan, nyers téglafalakkal, illetve beton pillérekkel lettek számítva, a vakolat és burkolat burkolat felkerülése ezeket a méreteket és alapterületeket csökkenteni fogja.

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 Előszereződés rendelkezéseivel összhangban – elfogadja.

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

Budapest, 2026.

Metrodom Beat Final Kft.  
Eladó

Vevő

Vevő