



MŰSZAKI LEÍRÁS GÉPKOCSI-BEÁLLÓ

**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 álmenyyez
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 medencetérbe
Padló:	hidegburkolat (öltöző blokk) 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:	térkő 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. 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

Garázskapec:	Turóc utcai oldalon földszinti behajtó, valamint pinceszinti kihajtó, Hajókovács utcai oldalon földszinti be- és kihajtó 1-1 egymástól független működésű <i>Hörmann</i> billenő garázskapec, rendszámfelismerő kamerás és GSM modemes nyitással, belső
--------------	---

oldalon nyitógombbal, rácsukódást megakadályozó fényso-
rompós automatikus zárással

- Tűzgátló kapu: a teremgarázsban belül található tűzszakasz-határon beépítésre kerülő, legördülő vagy 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 födém 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: központilag 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. 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 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