



MŰSZAKI LEÍRÁS LAKÁS

**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 fektetőréttegben 40x40x4 cm-es fagyálló beton járólappal
------------------------	---

1.3. Lépcsőház, közlekedők

Padló:	anyagában színezett gres 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, 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:	mázás kerámia 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 Súlytér 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 gres padlólap kísérlábazattal
Fal:	belső falak vakolt, glettelt falfelület fehér diszperziós falfestés
Mennyezet:	glettelt vasbeton, diszperziós festés és sík gipszkarton álmenyezet
Korlát:	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 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:	az épület 1.ütemében található D lépcsőház 1. emeleti részen 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 az E lépcsőház 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 (fűn- 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 belsőépítész terv szerint
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. Fitnesz - öltöző

Kialakítás:	az épület 1.ütemében található az E lépcsőház 1. emeletén kerül kialakításra. A fitneszterem bejárata a lift melletti közlekedő folyosóról közelíthető meg, ahonnan az öltözőblokk és a medencetér is közvetlenül elérhető. Az öltözőblokk a fitneszhelyiség mellett található, ahonnan közvetlen átjárás biztosított a medencetérbe
Padló:	hidegburkolat (öltöző blokk) sportpadló (fitneszterem)

Fal:	hidegburkolat, burkolat felett vakolt, páratartalomra figyelembe vett festett falburkolat
Mennyezet:	vasbeton, festés és/vagy álmennyezet belseépítész terv szerint
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. LAKÁS MŰSZAKI TARTALMA

2.1. Nem teherhordó épületszerkezetek

Homlokzati kitöltő falak:	földszint + 8 emeletes épületrészekben <i>Porotherm 30 X-therm</i> 30 cm vastag égetett kerámia téglafalazat
Lakások közötti és folyosói elválasztó falak:	<i>Silka HML 300 NF+GT</i> hanggátló mészhomok téglafalazat (lakás/folyosó: 30 cm vastag, lakás/lakás: 30 cm vastag)
Lakáson belüli válaszfal:	<i>Porotherm 10 N+F</i> 10 cm vastag égetett kerámia téglafalazat
Penge- és parapetfalak:	<i>Porotherm 10 N+F</i> 10 cm vastag égetett kerámia téglafalazat
Előtétfalak:	építész tervek szerint, falazott vagy gipszkarton szerkezetek
Padló aljzatok:	vasbeton födémén lépéshangszigetelő réteg és úsztatott aljzatbeton
Homlokzatképzés:	épületenergetikailag méretezett, vakolható polisztirol/közetgyapot hőszigetelés, homlokzati kitöltő falakon 8 cm, vasbeton falakon 14 cm vastagságban, vékonyvakolattal, legalább „A” energetikai besorolású hiteles energetikai tanúsítvány
Homlokzat burkolat:	az építész terveken jelölt vakolt homlokzati felületek, valamint az erkélyek/loggiák terven jelölt részein egyedi fehér szálcement homlokzatburkolat készül, tartóvázra szerelve

2.2. Erkély, terasz

Erkély/terasz kialakítás:	a konzolos erkélylemezek hőhidmentes kialakítású monolit vasbeton szerkezettel készülnek. Az erkélyek járósíntje a lakás járósíntjénél ~10 cm-el alacsonyabban helyezkedik el. Az 1.-2.emeleti zöldtető teraszos lakások esetében a terasz járósíntje a hő- és vízszigetelés rétegrendje végett a lakás járósíntjéhez képest ~35 cm-el magasabban helyezkedik el, így ezen lakások teraszajtóinál két fellépő kerül kialakításra.
Hidegburkolat:	emeleteken fagyálló gres padlólap (minimum 8 mm vastag) kísérlábazattal, flexibilis ragasztóhabarccsal ragasztva, rendszerazonos flexibilis fugázóval, negatív sarkoknál rugalmas szilikon kitöltéssel, hálós fektetéssel (felár ellenében sem változtatható)
Korlát:	terven jelölt helyeken kétrétegű ragasztott biztonsági üveg, rozsdamentes acél vagy alumínium oszlopokkal, illetve szinterezett pálcás acélbetétes elemek tartószerkezeten, valamint 1-2. emeleti egyes lakásoknál terpesztett lemez vagy sodronyháló növényfalba integrálva tartóvázra szerelve
Csatlakozó kertek:	a második emeleti zöldtetővel csatlakozó lakásokhoz (nem kizárólagos használatú) közös kertrészekben kertterv szerint telepített növényzet, kerítés nem készül

2.3. Nyílászárók

Bejárati ajtó:	biztonsági bejárati ajtó, megerősített biztonsági zárral, acél tokkal, betörésbiztos kilincsgarnitúrával, kiemelés gátlóval, optikai kitekintő nyílással, alumínium küszöbvel, MABISZ minősítéssel (felár ellenében sem változtatható)
Beltéri ajtók:	Papírrácsbetétes, dekorfóliás felülettel, teli kivitelben, választható színben, építész tervek szerinti méretben (fürdő, WC, gardrób, kamra: 75/210, lakószobák: 90/210)
Ablakok, teraszajtók:	műanyag tokszerkezetű 5 kamrás ajtók és ablakok, 3 rétegű Low-E hőszigetelő üvegezéssel ($U_g: \sim 0,7 \text{ W/m}^2\text{K}$), 1 db résszellőző (jellemzően a nappaliban vagy konyhában elhelyezett) beépítésével. Nyitás lakásonként egyedi kialakítással készül
Redőny:	a lakószobák, konyhák homlokzati nyílászárói falsík alatti, beépített redőnytokkal és motoros mozgatású, PUR hab töltetű, hőszigetelt alumínium redőnypalástartal kerülnek kivitelezésre, okosotthon-rendszerbe integrált redőnykapcsoló, érintővezérléses kezelés, kézzel is kapcsolható, fehér design kapacitív érintőfelülettel, háttérvilágítással.

2.4. Padlóburkolat

Lakószoba:	laminált parketta (minimum 7 mm vastag), szegélyléccel, alátét habfóliával és párazáró fóliával, kopásállóság minimum 31-es, legalább 4 választható színben
Előszoba:	kiviteli tervnek megfelelően az adott lakástól függően vagy kerámia vagy kőporcelán burkolat (8 mm vastag), kísérlábazattal, hálós fektetéssel, választható színekben, vagy laminált parketta (minimum 7 mm vastag), szegélyléccel, alátét habfóliával és párazáró fóliával, kopásállóság minimum 31-es. Laminált parketta esetén, ha nehéz tárgyak kerülnek a padlóra (például beépített szekrény) a szekrény kontúrjában a bútorklábaktól minimum 5mm-re dilatációs hézagot kell vágni a parkettában, annak érdekében, hogy a szekrény alatti és a szekrényen kívül parketta mező egymástól függetlenül tudjon mozogni. A dilatációs hézag elmaradásából eredő burkolati hibákra a jótállási kötelezettség nem vonatkozik.
Konyha:	kerámia vagy kőporcelán burkolat (8 mm vastag), lábazattal, hálós fektetéssel, választható színekben, vagy cseppálló laminált parketta (minimum 7 mm vastag), szegélyléccel, alátét habfóliával és párazáró fóliával, kopásállóság minimum 31-es. Laminált parketta esetén, ha nehéz tárgyak kerülnek a padlóra (például konyhabútor, konyhasziget) a szekrény kontúrjában a bútorklábaktól minimum 5mm-re dilatációs hézagot kell vágni a parkettában, annak érdekében, hogy a szekrény alatti és a szekrényen kívül parketta mező egymástól függetlenül tudjon mozogni. A dilatációs hézag elmaradásából eredő burkolati hibákra a jótállási kötelezettség nem vonatkozik.
Fürdő, WC, háztartási hg.:	kerámia vagy kőporcelán burkolat (8 mm vastag), lábazattal, hálós fektetéssel, választható színekben

2.5. Falburkolat, falfelület

Lakószoba, előszoba, háztartási helyiség:	vakolt, glettelt felületen fehér diszperziós festés (színes festés vagy tapéta felár ellenében sem kérhető)
Fürdőszoba, WC:	fürdőszobában ajtótokmagasságáig, WC-ben 1,5 m magasságig mázas kerámia csempeburkolat, (8 mm vastag), pozitív éleknél élvédővel, alapkivitelben hálós fektetéssel, választható színekben
Konyha:	alsó-felső szekrény közötti csempe burkolat nem készül (felár ellenében opcionálisan igényelhető)

2.6. Fűtés és hűtés

Rendszer:	padlófűtés és fali fan-coil hűtő egységek, okosotthon-rendszerbe integrált vezérléssel, egyedi méréssel
-----------	---

Hőtermelés:	kazánházban telepített kondenzációs gázkazánokból és tetőre telepített hőszivattyúból álló kombinált rendszer
Vezetékek:	a padlóban vezetett fűtésre szolgáló vezetékek felület fűtéshez, valamint a padlóban és falakban vezetett vezetékek a fan-coil hűtő egységekhez
Fűtés:	a hálósobákban, nappaliban, fürdőszobákban padlófűtés okosotthon-rendszerbe integrált, hőmérséklet mérő termosztátokkal, fürdőszobákban törölköző szárító radiátor dugalj (törölköző szárító radiátor felár ellenében opcionálisan igényelhető)
Hűtés:	nappaliban és lakószobákban fan-coil hűtő egységek, okos otthon-rendszerbe integrált, hőmérséklet mérő és fan-coil ventilátor sebesség szabályozó termosztátokkal
Hűtés és árnyékolás:	a hűtési rendszer hatékony működéséhez a nyílásszárók zárva tartása és a redőnyökkel történő árnyékolás szükséges

2.7. Víz és szennyvíz

Vízvezetékek:	használati hideg- és melegvíz alap- és felszálló vezetéke műanyag, a lakásokban lévő ágvezetékek falban illetve padlóban vezetett ötrétegű műanyag csővezetékek
Szennyvízelvezetés:	fürdőszobában és a WC-ben, műanyag csővezeték
Mérőszekrény:	folyosói falfülkékben elhelyezett, fűtési-hűtési rendszerhez tartozó hőmennyiségmérő, külön vízőrák a hideg- és melegvíz-hálózatra kötve

2.8. Szellőzés

Szellőztetett helyiségek:	belsőterű (természetes szellőzéssel nem rendelkező) fürdőszobák, WC-k és háztartási helyiségek (kamrák)
Szellőzőrendszer:	fém légcsatornás elemekből álló vezetékrendszer. WC-kben, fürdőszobákban, és háztartási helyiségekben egyedi, villanykapcsolóval indított elszívó ventilátor, a konyhákban strang-falsíkban kialakított csatlakozási lehetőség, vagy ha a konyhai strang a konyha területén kívül esik, a strangtól a konyháig elhúzott, gipszkarton burkolattal takart vezeték. Az elszívott levegő kivezetése a tetősík felett történik
Vezeték:	strangban, fém szellőzőcsövek

2.9. Saniterek és szerelvények

Mosdókagyló:	fehér porcelán, <i>Villeroy & Boch</i> vagy azzal egyenértékű
Kézmosó:	csak a külön WC-kben, fehér porcelán, <i>Villeroy & Boch</i> vagy azzal egyenértékű

Kád:	170x70 cm fehér akril kád, beépítve, csempézett előtétfallal, króm le-túlfolyó szettel. (Csak azokban a fürdőszobákban, ahol az alaprajzon kád van jelölve.)
Zuhanytálca:	épített padka nélküli, hidegburkolattal kiburkolt épített zuhany, lejtésben, vízelvezető folyókával. A padlófűtés kör a padló lejtése miatt, az épített zuhany alá nem fut be. A zuhanykabin egyik esetben sem része a műszaki tartalomnak.
Csapterlep:	<i>Hansgrohe</i> vagy azzal egyenértékű krómozott, egykaros mosdó-, kádtöltő és zuhany csapterlep. Kád csapterlephez kézi zuhanyszett zuhany rúddal. Zuhany csapterlephez kézi zuhanyszett zuhany rúddal. (A zuhanyrúd felszerelése a lakó feladata.)
WC:	fehér porcelán, mélyöblítésű fali konzolos WC-kagyló <i>Villeroy & Boch</i> vagy azzal egyenértékű, falsík alatti öblítőtartály, hosszú és rövid öblítést biztosító kétgombos kivitelben
Mosógép csatlakozó:	falba szerelt szennyvíz csatlakozási és hidegvíz vételi lehetőséggel, alaprajz szerinti helyen a fürdőszobában, illetve azon háztartási helyiségben ahol alaprajzon külön jelölve van
Mosogatógép csatlakozó:	a konyhai mosogató kombi szelepén keresztül vízvételi lehetőséggel és a mosogató kombi szifonján keresztül szennyvízelvezetési lehetőséggel (a mosogatótálca és a szifon nem része a műszaki tartalomnak)

2.10. Erősáramú elektromos hálózat

Mérőszekrény:	ELMŰ által elfogadott típusú, a lakások elektromos fogyasztásmérői szintenként csoportosan, az elektromos mérőszekrényekben kerülnek elhelyezésre
Teljesítmény, kiépítés:	1x32A a garzon és az egy- és kéthálószobás lakásokban, 1x50A a nagyobbakban, a lakáselosztókig menő kábel a két-hálószobás lakások esetében lehetővé teszi az 1x50A-re történő bővítést.
Elektromos szerelés:	teljes szerelés MSZ HD 60364 szerinti kialakítású. Az épület érintésvédelmi nullázás (TN-C-S hálózat) EPH hálózattal kiegészítve. A lakáson belüli érintésvédelmet külön FI relé biztosítja

2.11. Erősáramú elektromos szerelvények

Aljzatok:	fehér műanyag szerelvények
Villanykapcsolók:	okosotthon-rendszerbe integrált kapcsoló, fehér design kapacitív érintőfelülettel, háttérvilágítással
Főzőlap és sütő:	kiállítás a konyhában az alaprajz szerinti helyen, a lakásba csak elektromos főzőlap és sütő építhető be
Dugaljak száma:	lakószobákban 2-4 db dugalj, konyhában konyhapult fölött 2-4 db dugalj, a hűtőgép, a mosogatógép és az elszívó részére 1-1 db külön dugalj. Fürdőszobában 3 db dugalj, ebből 1 db a

mosdó felett (tükör helye mellett), 1 db a mosógép számára (ha a fürdőszobában tervrajz szerint nincs mosógép, nem készül a mosógépnek dugalj), valamint 1 db a törölközőszárító radiátor számára. A külön háztartási helyiséggel rendelkező lakások esetében 1 db dugalj a mosógép számára és 1 db dugalj a szárítógép számára. A lakószobákban és a konyhában a dugaljak pontos számát és elhelyezését az elektromos kiviteli terv határozza meg, a terv megtekintésére a műszaki konzultáción van lehetőség

2.12. Gyengeáramú elektromos hálózat és szerelvények

Távközlési hálózat:	védőcső- és CAT6-os vezetékhálózat, nappaliban és hálósobákban 1-1 db dupla csatlakozó. A szolgáltatóval való szerződéskötés a vevő feladata
Távközlési szolgáltató:	a ház távközlési hálózatát a lakásokig a kiválasztott távközlési cég építi ki optikai vezetékel, a közös területen futó optikai vezetékhálózat a szolgáltató tulajdonába kerül, amin az általa nyújtott szolgáltatások vehetők igénybe. A házban más szolgáltató a társasház megalakulását követően a közgyűlés által hozott határozat alapján építhet ki hálózatot és nyújthat távközlési szolgáltatásokat
Kaputelefon:	audio-videó kaputelefon, érintőképernyős beltéri egységről történő kezeléssel, kültéri egység a lakóépület főbejáratánál és a lépcsőházi bejáratoknál

2.13. Okosotthon-rendszer

Általános leírás:	<i>Zigbee</i> szabvány szerinti, rádióhullámos technológiával kommunikáló, igény szerint bővíthető rendszer készre telepítve. Az egyedi konfiguráláshoz, programozáshoz és az eszközök táv-irányításához személyi számítógép, illetve okostelefon vagy tablet, valamint internet kapcsolat szükséges, ezek biztosítása a tulajdonos feladata
Központi okoskapcsoló:	az előtérbe vagy közelébe, terv szerinti helyre telepített érintőpanel, a rendszer 4 alapfunkciójának vezérléséhez
Termosztát:	lakó- és fürdőszobákban 1-1 db fali termosztát, interneten az okosotthon applikáción keresztül távolról elérhető és programozható, valamint kézi hőmérséklet és a lakószobák esetében fan-coil ventilátor sebesség állítási lehetőség, digitális hőmérséklet kijelzés
Mozgásérzékelő:	mozgásérzékelő az előtérben, a bejárat ajtó nyitásának-zárásának érzékeléséhez, biztonsági funkciókat nem lát el. Tápellátást elemek biztosítják, melyeket szükség szerint cserélni kell
Okosvilágítás:	okoskapcsoló, érintővezérléses kezelés, kézzel is kapcsolható, fehér design kapacitív érintőfelülettel, háttérvilágítással

2.14. Világítás

Általános leírás:	szabvány szerinti vezetékhálózat kiállásokkal, helyiségenként 1 db izzóval. A kiállások elhelyezése az elektromos terv szerint történik, műszaki konzultáción lehetőség van az áttekintésére
Szoba, előtér:	alaprajzi elrendezéstől függően, helyiségenként 1 vagy 2 db mennyezeti kiállás,
Fürdőszoba:	1 db mennyezeti kiállás foglalattal és égővel, 1 db külön fali kiállás a mosdó felett kb. 200 cm magasságban
Konyha:	1 db mennyezeti kiállás foglalattal és égővel, 1 db külön fali kiállás a felső konyhaszekrények alatti világítás számára kb. 150 cm magasságban
Erkély, terasz:	oldalfali vagy mennyezeti lámpa égővel és lámpaburával (nem választható), beltéri kapcsolóval. A homlokzati világítótestek terv szerinti pozícióban készülnek, mindenhol azonos kivitelben (ennek változtatására nincs lehetőség)

3. VÁLASZTÁSI ÉS VÁLTOZTATÁSI LEHETŐSÉG, VEGYES RENDELKEZÉSEK

Az alaprajz és ezen műszaki leírás által meghatározott műszaki tartalom kizárólag az Ingatlan Adásvételi Előszerződéskor megadott körben és határidőig lehet változtatni, illetve választani az alternatívák közül.

3.1 Választási és változtatási lehetőség (megadott határidőig, a műszaki lehetőségek mértékéig, a vonatkozó szabályozásoknak megfelelően)

3.1.1 Szerkezetépítési fázis

Beltéri ajtók helye, nyitásiránya

Mennyezeti lámpa, erős- és gyengeáramú kiállások helye

Vízvezeték- és csatornakiállások helye (mosdó, mosogató, mosógép, kád, kád cseréje zuhanyra, illetve fordítva, épített zuhany cseréje zuhanytálcára)

A szükséges szakági tervek (építészet, gépészet, elektromosság, szellőzés) elkészítésének díja szakáganként 50.000 Ft + ÁFA, de több szakág esetén is maximum 100.000 Ft + ÁFA.

A fenti díjkorlátozás nem érvényesül, amennyiben az alaprajzi kialakítás megváltoztatása következtében a padlófűtési körök is változnak. Ebben az esetben a vevő köteles egyedi ajánlat szerint a padlófűtés gépészeti áttervezésének teljes költségét viselni, a fenti kedvezménytől függetlenül.

Választási határidők:

1. emelet	LEZÁRULT
2. emelet	LEZÁRULT

3. emelet	2026.09.15
4. emelet	2026.09.30
5. emelet	2026.10.15
6. emelet	2026.10.30
7. emelet	2026.11.15
8. emelet	2026.11.15

3.1.2 Padlólap, csempe színe, burkolatkiosztás, laminált padló és beltéri ajtó színe

Választási határidők:

1. emelet	2026.11.30
2. emelet	2026.11.30
3. emelet	2027.01.15
4. emelet	2027.01.15
5. emelet	2027.01.31
6. emelet	2027.01.31
7. emelet	2027.02.28
8. emelet	2027.02.28

4. MÉRETELTÉRÉS

- 4.1. Eladó tájékoztatja Vevőt, hogy az Ingatlan Adásvételi Előszerződés mellékletét képező lakás alaprajzokon található helyiségméretek, illetve az alaprajzon megadott összesített hasznos alapterület a vakolatlan, burkolatlan, nyers téglafalakkal, illetve beton pillérekkel lettek számítva, a vakolat és burkolat felkerülése ezeket a méreteket és alapterületeket csökkenteni fogja.
- 4.2. Eladó tájékoztatja a Vevőt, hogy az Ingatlan Adásvételi Előszerződésben hivatkozott marketing alaprajzon szereplő erkély vagy terasz területe és a társasházi alapító okiratban bejegyzett alapterület között méreteltérés mutatkozhat, melynek oka a számítási módszer különbözősége. A társasházi alapító okiratban az erkély vagy terasz alapterület számítás során - jogszabályi előírás alapján - a földhivatali bejegyzés alapjául szolgáló értékeket kell feltüntetni, ahol nem a teljes burkolt felület kerül figyelembevételre.
- 4.3. A lakások nettó belmagassága ~260 cm. A mennyezet alatt esetlegesen vezetett, gipszkartonnal elburkolt gépészeti vezetékek alatti területen a belmagasságnak el kell érnie a 220 cm-t, ezek a gipszkartonnal elburkolt részek a lakás kiviteli tervén láthatók.

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 Final Kft.
Eladó

Vevő

Vevő