



**2. ütem**

**MŰSZAKI LEÍRÁS  
LAKÁS**



**1097 Budapest, Vaskapu u. 51-53.**

## 1. AZ ÉPÜLET MŰSZAKI TARTALMA

### 1.1. Teherhordó épületszerkezetek

|                      |                                                                                                                                                                    |
|----------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Alapozás:            | monolit, vízzáró vasbeton lemezalap, cölöpökkel gyámolítva                                                                                                         |
| Felmenő szerkezetek: | monolit vasbeton pillérváz és vasbeton merevítőfalak, 30 cm vastag <i>Porotherm 30 X-therm</i> téglá vázkitöltő falazatok, monolit vasbeton lépcsőházi- és liftmag |
| Födémek:             | közbenső födémek és zárófödém monolit vasbeton síklemez                                                                                                            |
| Lépcsőszerkezetek:   | előregyártott vagy monolit vasbeton                                                                                                                                |

### 1.2. Tetőszerkezet

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

### 1.3. Lépcsőház, közlekedők

|                        |                                                                                                                                                                                                                                |
|------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Padló:                 | anyagában színezett gránitörlemény padlólap kísérelőlabazattal                                                                                                                                                                 |
| 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 bejárati ajtó:  | kétrétegű Low-E hőszigetelő és biztonsági üvegezés, napvédőfóliával, egyedileg gyártott hőhídmentes alumínium-üveg portálszerkezet, automata behúzóval, nyitás proxy kártyával és kulccsal, valamint a lakásból 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 darab, összesen 2 darab)

|               |                                                                                                             |
|---------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 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                                                                                       |
| Szellőztetés: | gépi elszívással                                                                                            |



### 1.5. Kerékpár tároló (1 darab nagyméretű közösségi)

|             |                                                                                                                                                                               |
|-------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Kialakítás: | különálló helyiségben, 1 darab bejárattal Vaskapu utcai földszinti gépkocsi behajtó mellett jobbra található az épületen belül, amely a garázstéren keresztül közelíthető meg |
| Padló:      | műgyanta padlóburkolat kísérlábazattal                                                                                                                                        |
| Világítás:  | mennyezeti világítótestek mozgásérzékelős 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: | 8 személyes, 630 kg teherbírású (kisebb) és 13 személyes, 1000 kg teherbírású, bútorszállításra is alkalmas (nagyobb)           |

### 1.7. Lépcsőházi előtér/Főbejárat: (Főlobby az 1. ütemben található)

|             |                                                                                                                                                       |
|-------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Kialakítás: | a földszint + 3 emeletes épületrészben, 76 nm alapterülettel a Vaskapu utcai oldalon lévő főbejárattal                                                |
| Padló:      | anyagában színezett gránitörlemény padlólap, 6 cm lábazattal - Travertin mészkőburkolat                                                               |
| Fal:        | homlokzati falak üvegezett, hőhídmentes alumínium függönyfal belső oldali acél tartószerkezettel, belső falak klinker lapkaburkolat                   |
| Mennyezet:  | glettelt vasbeton, diszperziós festés és sík gipszkarton akusztikus álmennyezet                                                                       |
| Bútorzat:   | mobil vagy épített ülőfelületek, beltéri növények, postaládák                                                                                         |
| Csomagpont: | szolgáltatófüggetlen csomagfogadási lehetőség házhozszállítással rendelt csomagoknak (az 1. ütemben a portaszolgálat melletti közlekedőnél található) |

### 1.8. Kert

|                    |                                                                                                                 |
|--------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Kialakítás:        | a lakópark 1. ütemével, épületével közös, egybenyitott kert, egységes kertészeti terv szerint kialakítva        |
| Intenzív zöldtető: | -1 pinceszint feletti födémen a vízszigetelés felett minimum 40 cm vastag ültetőközeg talajkeverék és növényzet |
| Növényzet:         | kertészeti terv szerint, teljesen parkosítva, automata öntözőrendszerrel                                        |
| Sétáló utak:       | térbeton, wpc díszburkolattal                                                                                   |
| Bútorzat:          | kerti padok, szemetesek                                                                                         |



### **1.9. Játsszótér (az 1. ütemben található, eszközökkel együttesen)**

Borítás, játékok: ivókút, kültéri edző állomás, boulder-fal, játsszótéri elemek, hinta, csúszda, multifunkciós műfüves pálya, gumiburkolat

### **1.10. Fitneszterem (az 1. ütemben található)**

Padló: sport PVC padló

Fal: glettelt vasbeton, illetve téglafelületen vakolt, glettelt, 2 rétegű diszperziós kötőanyagú beltéri falfesték, ragasztott tükör, rétegelt falemez

Mennyezet: glettelt vasbeton felületen 2 rétegű diszperziós kötőanyagú beltéri falfesték

Bejárati ajtó: fémszerkezetű ajtó, nyitás proxy kártyával

Felszereltség: különböző típusú kardió és erősítőgép (mint pl.: futópad, ellipszis tréner, szobabicikli, alsó- és felsőtest erősítő gépek), pad súlyzókészlettel, állvánnyal

### **1.11. Mosdók, mellékhelység (az 1. ütemben találhatóak)**

Kialakítás: 1-1 darab férfi és női WC közös mosdó előtérrel, 2 darab közös zuhanyzó helyiség

Padló: anyagában színezett gránitörlemény lap

Fal: 200 cm magasságig mázas kerámia csempeburkolat, felette 2 rétegű diszperziós beltéri falfesték

Mennyezet: sík gipszkarton álmennyezetten 2 rétegű diszperziós kötőanyagú beltéri falfesték

Mosdók: 1-1 darab fehér, félporeelán mosdókagyló, legalább 55 cm széles, egykaros, matt fekete mosdó csapteleppel

WC: 1-1 darab, női - férfi WC

Zuhanyzó: 2 darab zuhanyfűlke, alaprajz szerinti méretben, épített, hidegburkolattal kiburkolt, 5-7 cm magas épített peremmel, zuhanycsapteleppel és zuhanyszettel

### **1.12. Szauna (az 1. ütemben található)**

Padló: anyagában színezett gránitörlemény lap

Fal: glettelt vasbeton felületen 200 cm magasságig mázas kerámia csempeburkolat, felette 2 rétegű diszperziós kötőanyagú beltéri falfesték

Mennyezet: glettelt vasbeton felületen, illetve sík gipszkarton álmennyezetten 2 rétegű diszperziós kötőanyagú beltéri falfesték

Szaunák: kompletten, készre szerelve, 1 darab finn szauna (4-6 személyes), 1 darab infrasauna (2 személyes), 1 darab sókabin (4 személyes)

Egyéb: zuhany hangulatvilágítással, pihenőpadok, székek



### 1.13. Közösségi nappali és gyerek játszósarok (az 1. ütemben található)

|                     |                                                                                                                                  |
|---------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Padló:              | vinyl padló és padlószőnyeg                                                                                                      |
| Fal:                | vakolt, glettelt falfelület, diszperziós falfestés                                                                               |
| Mennyezet:          | glettelt vasbeton, diszperziós festés                                                                                            |
| Mosdó-, WC:         | szauna előterében található, alaprajz szerinti berendezés, a lakásoknál meghatározott kivitelben (burkolat, szaniter, csaptelep) |
| Elektromos hálózat: | vezetékek, dugaljok és kapcsolók lakásoknál írt kivitelben                                                                       |
| Berendezés:         | teljesen berendezve, bútorokkal, világítótestekkel, dekorációval és játékokkal (belsőépítészeti tervek alapján)                  |

### 1.14. Tetőterasz/Grillterasz (az 1. ütemben található)

|              |                                                                                                    |
|--------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Kialakítás:  | az 1. ütem „A” lépcsőházában a 11. emeleti tetőszinten került kialakításra                         |
| Padló:       | térkő díszburkolat                                                                                 |
| Növényzet:   | intenzív és félintenzív zöldtető szigetek                                                          |
| Tetőterasz:  | pihenő padok, napozó stégek, piknik padok                                                          |
| Grillterasz: | fix elhelyezésű elektromos grillsütő, kültéri konyhapult, kültéri asztalok és ülgarnitúrák, székek |

### 1.15. Napelem

|             |                                                            |
|-------------|------------------------------------------------------------|
| Kialakítás: | Lapostetőn 20 kW kapacitás, közösségi mérőkhöz kapcsolódva |
|-------------|------------------------------------------------------------|

### 1.16. Co-working iroda

|                     |                                                                                                                                                                                                                                                                  |
|---------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Kialakítás:         | földszinten 61 nm alapterületű, lobbyból nyíló közlekedő folyosóról elérhető belső kert felé tájolt belsőépítészeti kialakított co-working iroda és mini tárgyaló, mely elérhető továbbá az 1. ütem „A” lépcsőházának földszinti közlekedő folyosón keresztül is |
| Padló:              | vinyl padló és padlószőnyeg                                                                                                                                                                                                                                      |
| Fal:                | vakolt, glettelt falfelület, diszperziós falfestés                                                                                                                                                                                                               |
| Mennyezet:          | glettelt vasbeton, diszperziós festés                                                                                                                                                                                                                            |
| Mosdó-, WC:         | szauna előterében található, alaprajz szerinti berendezés, a lakásoknál meghatározott kivitelben (burkolat, szaniter, csaptelep)                                                                                                                                 |
| Elektromos hálózat: | vezetékek, dugaljok és kapcsolók a lakásoknál írt kivitelben, közösségi WIFI                                                                                                                                                                                     |
| Berendezés:         | teljesen berendezve, 5 munkaállomás, tárgyaló helyiség, zárt telefonáló fülkék, bútorokkal, világítótestekkel, dekorációval (belsőépítészeti tervek alapján)                                                                                                     |



## 2. LAKÁS MŰSZAKI TARTALMA

### 2.1. Nem teherhordó épületszerkezetek

|                                               |                                                                                                                                                                                                                                                        |
|-----------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Homlokzati kitöltő falak:                     | <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 födémen lépéshangszigetelő réteg és úsztatott aljzatbeton                                                                                                                                                                                     |
| Homlokzatképzés:                              | épületenergetikailag méretezett, vakolható kőzetgyapot vagy polisztirol hőszigetelés, homlokzati kitöltő falakon 8 cm, vasbeton falakon 14-20 cm vastagságban, vékonyvakolattal vagy téglaburkolattal, legalább „A” minősítésű energetikai tanúsítvány |
| Homlokzat burkolat:                           | földszinttől a 3. emeletig téglaburkolat, 4. emelettől hőszigetelt rendszervakolat                                                                                                                                                                     |

### 2.2. Erkély, terasz

|                 |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |
|-----------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Erkélyek:       | a 2-3. és az 5-10. emeleteken, az erkély járószintje a lakás járószintjével közel azonos magasságban helyezkedik el                                                                                                                                                                                                                                                     |
| Loggia, terasz: | a 4. emeleten, a hő- és vízszigetelés rétegrendje miatt, a kültérre 2 fellépővel lehet kilépni, a járószint maximum 40 cm-rel a beltéri padlószint fölött van, loggia esetében 1 fellépővel a járószint maximum 20 cm-el van a lakás padlószint fölött                                                                                                                  |
| Hidegburkolat:  | emeleteken fagyálló gránitörlemény padlólap (minimum 8 mm vastag) kísérőlábazattal, flexibilis ragasztóhabarccsal ragasztva, rendszerazonos flexibilis fugázóval, negatív sarkoknál rugalmas szilikon kitöltéssel, hálós fektetéssel (felár ellenében sem változtatható; a 4. emeleti loggiákon 2,0 cm vastag szerelt hidegburkolat, tetőterazon térkő burkolat készül. |
| Korlát:         | a 2-3. emeleten pálcás antracit porszórt korlát, az 5-10. emeleten fehér porszórt pálcás korlát; a 4. emeleten a loggiáknál falazott mellvéd, a tetőteraszokon a zöldtető irányában nem készül korlát, csak kiemelt lábazat                                                                                                                                             |

### 2.3. Nyílászárók

|                |                                                                                                                                                                                                                                                             |
|----------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Bejárati ajtó: | biztonsági bejárati ajtó, megerősített biztonsági zárral, acél tokkal, betörésbiztos kilincsgarnitúrával és nyitáshatárolóval, kiemelés gátlóval, optikai kitekintő nyílással, alumínium küszöbvel, MABISZ minősítéssel (felár ellenében sem változtatható) |
|----------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|



|                                          |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |
|------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Beltéri ajtók:                           | Papírrácsbetétes dekorfóliás felület teli kivitelben, választható színben, építész tervek szerinti méretben (fürdő, WC, gardrób, kamra: 75/210; lakószobák: 90/210)                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |
| Ablakok, teraszajtók<br>(1. emeleten):   | függönyfalba illesztett ablakszárnyak redőny nélküli kivitelben (hagyományos, külső redőny utólag sem szerelhető, csak belső árnyékolás) – 7016 profilszín, 3 rétegű üvegezéssel                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |
| Ablakok, teraszajtók<br>(2-10. emeleten) | 7 légkamrás műanyag tokszerkezetű ajtók és ablakok, a vonatkozó előírásoknak megfelelő, épületenergetikailag méretezett 3 rétegű hőszigetelő üvegezéssel ( $U_g \leq 0,7 \text{ W/m}^2\text{K}$ ), lakásonként (jellemzően a nappaliban vagy konyhában elhelyezett) 1 darab résszellőző beépítésével. Nyitás lakásonként egyedi kialakítással készül                                                                                                                                                                                                                                                                                      |
| Redőny:                                  | a 2-3. és az 5-10. emeleten a lakószobák, konyhák homlokzati nyílászárói falsík alatti, beépített redőnytokkal és motoros mozgatású, PUR hab töltetű, hőszigetelt alumínium redőnypaláستtal kerülnek kivitelezésre, okosotthon-rendszerbe integrált redőnykapcsoló, érintővezérléses kezelés, kézzel is kapcsolható, fehér design üveglappal, megvilágított érintőfelülettel. Az 1. emeleti lakásoknál külső redőny nem készül, az a későbbiekben sem létesíthető. A 4. emeleten a homlokzati ablakokon a redőnyök a többi szinttel megegyező kivitelben készülnek, a belső loggiákra nyíló teraszajtókon és fix üvegfalakon nincs redőny |

## 2.4. Padlóburkolat

|                              |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |
|------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Lakószoba:                   | <i>Diego Standard Plus</i> laminált parketta (min. 7 mm vastag), színharmonikus szegélyléccel, alátét habfóliával és párazáró fóliával, kopásállóság 31-es, legalább 4 választható színben                                                                                                                                                                                                    |
| Előszoba:                    | kiviteli tervnek megfelelően az adott lakástól függően vagy kerámia vagy kőporcelán padlólap (8 mm vastag), lábazattal, hálós fektetéssel, választható színekben vagy a lakószobával azonos típusú <i>Diego Standard Plus</i> laminált parketta (min. 7 mm vastag), színharmonikus szegélyléccel, alátét habfóliával és párazáró fóliával, kopásállóság 31-es, legalább 4 választható színben |
| Konyha, háztartási helyiség: | Cersanit kerámia vagy kőporcelánpadlólap (8 mm vastag), lábazattal, hálós fektetéssel, választható színekben, vagy vízálló laminált parketta (minimum 7 mm vastag), színharmonikus szegélyléccel, alátét habfóliával és párazáró fóliával, kopásállóság minimum 31-es                                                                                                                         |
| Fürdőszoba, WC:              | Cersanit kerámia vagy kőporcelán padlólap (8 mm vastag), hálós fektetéssel, választható színekben                                                                                                                                                                                                                                                                                             |



## 2.5. Falburkolat, falfelület

|                                           |                                                                                                                                                                                                          |
|-------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Lakószoba, előszoba, háztartási helyiség: | vakolt, glettelte felületen fehér diszperziós festés (színes festés vagy tapéta felár ellenében sem kérhető)                                                                                             |
| Fürdőszoba, WC:                           | fürdőszobában ajtótokmagasságáig, WC-ben 1,5 méter magasságig csempeburkolat, Cersanit kerámia (8 mm vastag), pozitív éleknél műanyag élvédővel, alapkivitelben hálós fektetéssel, választható színekben |
| Konyha:                                   | alsó-felső szekrény közötti csempeburkolat 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 lépcsőházi felépítményre 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 számára dugalj előkészítés (törölköző szárító radiátor felár ellenében opcionálisan igényelhető) |
| Hűtés:               | nappaliban és lakószobákban fan-coil hűtő egységek, okosotthon-rendszerbe integrált, hőmérséklet mérő és fan-coil ventilátor sebesség szabályozó termosztátokkal                                                                                                    |
| Hűtés és árnyékolás: | a hűtési rendszer hatékony működéséhez a nyílászárók zárva tartása és árnyékolás szükséges                                                                                                                                                                          |

## 2.7 Víz és szennyvíz

|                     |                                                                                                                                                                                           |
|---------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Vízvezetékek:       | használati hideg- és melegvíz alap- és felszálló vezetéke műanyag, vagy horganyzott acélcső, a lakásokban lévő ágvezetékek falban illetve padlóban vezetett ötrétegű műanyag csővezetékek |
| Szennyvízelvezetés: | fürdőszobában és a WC-ben, műanyag csővezeték                                                                                                                                             |
| Mérőszekrény:       | folysói falfülkékben elhelyezett, fűtési rendszerhez tartozó hőmennyiségmérő, külön vízórák 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 vezetérendszer. 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 vezetékek. Az elszívott levegő kivezetése a tetőszík felett történik |
| Vezetékek:                | strangban, fém szellőzőcsövek                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |

## 2.9 Saniterek és szerelvények

|                         |                                                                                                                                                                                                                                          |
|-------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Mosdókagyló:            | fehér porcelán, a <i>Villeroy &amp; Boch</i> vagy azzal egyenértékű                                                                                                                                                                      |
| Kézmosó:                | csak a külön WC-kben, fehér porcelán, <i>Villeroy &amp; Boch</i> vagy azzal egyenértékű                                                                                                                                                  |
| Kád:                    | 170x70 cm fehér akrilkád, beépítve, csempézett előtétfallal, króm le-túlfolyó szettel. (Csak azokban a fürdőszobákban, ahol az alaprajzon kád van jelölve.)                                                                              |
| Zuhanytálca:            | 90x90 cm fehér műmárvány, standard zuhanyszifonnal és krómozott fedéllel (a zuhanykabin nem része a műszaki tartalomnak). Ahol alaprajzon épített zuhany szerepel, ott hidegburkolattal kiburkolt zuhanyzó 5-7 cm magas épített peremmel |
| Csaptelep:              | <i>Hansgrohe</i> vagy azzal egyenértékű krómozott, egykaros mosdó-, kádtöltő és zuhany csaptelep. Kád- és zuhany csaptelephez kézi zuhanyzett, zuhany rúddal. (A zuhanyrúd felszerelése a lakó feladata.)                                |
| WC:                     | fehér porcelán, mélyöblítésű fali konzolos WC-kagyló <i>Villeroy &amp; 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 Erőssáramú elektromos hálózat

|                         |                                                                                                                                                              |
|-------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Mérőszekrény:           | ELMŰ által elfogadott típusú mérőhelyek, 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 garzon és az egyháloszobás lakásoknál a                                       |



lakáselosztókig menő kábel 3x10 mm<sup>2</sup>, a kéthálózatos és annál nagyobb lakásoknál a lakáselosztókig menő kábel 3x16 mm<sup>2</sup> keresztmetszetű

Elektromos szerelés: teljes szerelés MSZ EN-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 érintő üveglappal, megvilágított érintőfelülettel

Tűzhely: kiállítás a konyhában az alaprajz szerinti helyen, a lakásba csak villanytűzhely építhető be

Dugaljak száma: lakószobákban 2-4 darab dugalj, konyhában konyhapult fölött 2-4 darab dugalj, a hűtőgép, a mosogatógép és az elszívó részére 1-1 darab külön dugalj. Fürdőszobában 3 darab dugalj, ebből 1 darab a mosdó felett (tükör helye mellett), 1 darab a mosógép számára (ha a fürdőszobában tervrajz szerint nincs mosógép, nem készül a mosógépnek dugalj), valamint 1 darab a törölközőszárító radiátor 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 hálózatosokban 1-1 darab dupla csatlakozó. A szolgáltatóval való szerződéskötés a vevő feladata

Távközlési szolgáltató: a ház és a lakások távközlési hálózatát a kiválasztott távközlési cég fogja kiépíteni, a közös területen futó vezetékhálózat az ő 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: *Zigbee* szabvány szerinti, rádióhullámos technológiával kommunikáló, igény szerint bővíthető rendszer készre telepítve. Az egyedi konfiguráláshoz, programozáshoz és az eszközök távirányításához 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 üvegérintőpanel, a rendszer 4 alapfunkciójának vezérléséhez



|                 |                                                                                                                                                                                                               |
|-----------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Termosztát:     | lakó- és fürdőszobákban 1-1 darab digitális fali termosztát, okosotthon-rendszeren keresztül távolról elérhető és programozható, valamint kézi hőmérséklet-állítási lehetőség, digitális hőmérséklet kijelzés |
| Mozgásérzékelő: | mozgásérzékelő az előtérben, a bejárati ajtó nyitásának-zárásának érzékeléséhez, biztonsági funkciókat nem lát el. Tápellátást elem biztosítja, melyeket szükség szerint cserélni kell                        |
| Okosvilágítás:  | okoskapcsoló, érintővezérléses kezelés, kézzel is kapcsolható, fehér design üveglappal, megvilágított érintőfelülettel                                                                                        |
| Redőnyvezérlés: | okos redőnykapcsoló, érintővezérléses kezelés, kézzel is kapcsolható, fehér design üveglappal, megvilágított érintőfelülettel a redőnnyel szerelt lakások esetén (lásd 2.3. pont).                            |

## 2.14 Világítás

|                   |                                                                                                                                                                                                                                   |
|-------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Általános leírás: | szabvány szerinti vezetékhálózat kiállásokkal, helyiségenként 1 darab izzóval. A kiállások elhelyezése az elektromos terv szerint történik, műszaki konzultáción lehetőség van az áttekintésére                                   |
| Szoba, előtér:    | alaprajzi elrendezéstől függően, helyiségenként 1 vagy 2 darab mennyezeti kiállás,                                                                                                                                                |
| Fürdőszoba:       | 1 darab mennyezeti kiállás foglalattal és égővel, 1 darab külön fali kiállás a mosdó felett kb. 200 cm magasságban                                                                                                                |
| Konyha:           | 1 darab mennyezeti kiállás, 1 darab 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 a 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)



A szükséges szakági tervek (építészet, gépészet fűtésen kívül, elektromosság) elkészítésének díja szakáganként 50.000 forint + ÁFA, de több szakág esetén is maximum 100.000 forint + ÁFA, ezen felül a padlófűtési rendszer áttervezése 200.000 forint + ÁFA.

**Választási határidők:**

|            |            |
|------------|------------|
| 1. emelet  | LEZÁRULT   |
| 2. emelet  | LEZÁRULT   |
| 3. emelet  | LEZÁRULT   |
| 4. emelet  | LEZÁRULT   |
| 5. emelet  | LEZÁRULT   |
| 6. emelet  | LEZÁRULT   |
| 7. emelet  | LEZÁRULT   |
| 8. emelet  | LEZÁRULT   |
| 9. emelet  | 2026.01.31 |
| 10. emelet | 2026.01.31 |

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

**Választási határidők:**

|            |            |
|------------|------------|
| 1. emelet  | 2026.02.28 |
| 2. emelet  | 2026.02.28 |
| 3. emelet  | 2026.03.31 |
| 4. emelet  | 2026.03.31 |
| 5. emelet  | 2026.04.30 |
| 6. emelet  | 2026.04.30 |
| 7. emelet  | 2026.05.31 |
| 8. emelet  | 2026.05.31 |
| 9. emelet  | 2026.06.30 |
| 10. emelet | 2026.06.30 |

## **4. MÉRETELTERÉS**

**4.1.** Eladó tájékoztatja Vevőt, hogy az Ingatlan Adásvételi Előszerződés mellékletét képező lakás alaprajzokon található helyiségmérétek, 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 1. - 9. emeletek közötti nettó belmagassága ~260 cm, a 10. emeleti lakások nettó belmagassága ~300 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 Adásvételi (Elő)szerződés rendelkezéseivel összhangban – elfogadja.

A Felek a jelen műszaki leírást az Adásvételi (Elő)szerződéssel egyidejűleg, annak elolvasása és értelmezése után, mint akaratukkal mindenben megegyezőt jóváhagyólag aláírják.

Budapest, 2026.

Metrodom Green Betula Kft.  
Eladó

Vevő

Vevő

