



MŰSZAKI LEÍRÁS

ÜZLET/IRODA

1117 Budapest, Budafoki út 64/B
Metrodom River 3. ütem

1. AZ ÉPÜLET MŰSZAKI TARTALMA

1.1. Teherhordó épületszerkezetek

Alapozás:	monolit, vízzáró vasbeton lemezalap, cölöpökkel gyámolítva
Felmenő szerkezetek:	földszint + 5 emeletes épületrészek monolit vasbeton pillérváz és merevítőfalak, 30 cm vastag <i>Porotherm 30 X-therm</i> téglavázkitöltő falazatokkal, földszint + 9 emeletes tornyok 30 cm vastag, monolit vasbeton homlokzati és merevítőfalakkal, monolit vasbeton lépcsőházi- és liftmag
Födémek:	közbenső födémek és zárófödém monolit vasbeton síklemez
Lépcsőszerkezetek:	monolit vasbeton

1.2. Tetőszerkezet

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

1.3. Lépcsőház, közlekedők

Padló:	anyagában színezett gránitörlemény padlólap kísérelábazattal
Fal:	téglafelületen 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, napvédő-fóliával, egyedileg gyártott hőhídmentes alumínium-üveg portálszerkezet, automata behúzóval, nyitás proxy kártyával és kulccsal, valamint a lakásból/irodából/üzletből kaputelefonnal
Belső közösségi ajtók:	nem éghető acél ajtók RAL 9010 színben, építési engedélyben előírtak szerinti tűz- vagy füstgátló ajtók, RAL 9010 színben

1.4. Kukatároló (-1 pincszinten, lépcsőházanként 1 db, összesen 3 db)

Padló:	mázas gránitörlemény padlólap
Fal:	2,10 méter magasságig csempeburkolat, felette vakolt, glettelt falfelületen fehér diszperziós falfestés
Mennyezet:	födém alsó síkján épületenergetikailag méretezett vastagságú hőszigetelés a kiviteli terv szerinti helyeken
Ajtó:	nem éghető acél ajtók RAL 9010 színben
Szellőztetés:	gépi elszívással

1.5. Babakocsitároló (2 db a földszinten)

Padló:	mázas gránitörlemény padlólap kísérlábazattal
Fal:	vakolt, glettelt falfelületen fehér diszperziós falfestés
Mennyezet:	födém alsó síkján épületenergetikailag méretezett vastagságú hőszigetelés
Ajtó:	nem éghető acél ajtók RAL 9010 színben
Világítás:	mennyezeti világítótestek fehér műanyag kapcsolóval

1.6. Kerékpár tároló (2 db a földszinten)

Kialakítás:	különálló helyiségben, 1 bejáratl az épületen belüli közlekedőből
Padló:	mázas gránitörlemény padlólap kísérlábazattal
Fal:	vakolt, glettelt falfelületen fehér diszperziós falfestés
Mennyezet:	födém alsó síkján épületenergetikailag méretezett vastagságú hőszigetelés
Ajtó:	nem éghető acél ajtók RAL 9010 színben
Világítás:	mennyezeti világítótestek fehér műanyag kapcsolóval

1.7. 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)

1.8. Átrium

Kialakítás:	a földszint + 5 emeletes épületrészekben, földszinten lobby, 1-5. emeleten a lakások megközelítését szolgáló belső folyosók
Padló:	anyagában színezett gránitörlemény padlólap kísérlábazattal
Fal:	homlokzati falak kétrétegű Low-E hőszigetelő és biztonsági üvegezés, napvédő fóliával, hőhídmentes alumínium függönyfal belső oldali acél tartószerkezettel, belső falak vakolt, glettelt falfelület fehér diszperziós falfestés
Mennyezet:	glettelt vasbeton, diszperziós festés és sík gipszkarton álmenyezet
Korlát:	kétrétegű, ragasztott biztonsági üvegekörlát rozsdamentes acél U profil kapaszkodóval

Tető:	hőhídmentes alumínium profilú üvegtető, kétrétegű Low-E hőszigetelő és biztonsági üvegezés, napvédő fóliával
Bejárati ajtó:	kétrétegű Low-E hőszigetelő és biztonsági üvegezés, napvédő fóliával, hőhídmentes alumínium szerkezetű ajtó, nyitás proxy kártyával
Növényzet:	kertészeti terv szerint, egyszerűen gondozható, gyorsan fejlődő levegőtisztító beltéri növényzettel, a földszinten automata öntözőrendszerrel, csobogóval
Bútorzat:	épített ülőfelület, postaládák

1.9. Kert

Kialakítás:	a lakópark többi ütemével, épületével közös, egybenyitott kert, egységes kertészeti terv szerint kialakítva
Intenzív zöldtető:	-1 pincszint feletti födémén a vízszigetelés felett 54-68 cm vastag ültetőközeg talajkeverék és növényzet
Növényzet:	kertészeti terv szerint, teljesen parkosítva, automata öntözőrendszerrel
Sétáló utak:	tér beton díszburkolattal
Bútorzat:	kerti padok, szemetesek

1.10. Zen kert

Kialakítás:	a lakópark többi ütemével, épületével közös, egybenyitott kert, külön kertészeti terv szerint kialakítva
Patak:	vízgépészettel, csobogóval és kőhíddal
Növényzet:	kertészeti terv szerint, teljesen parkosítva, automata öntözőrendszerrel
Sétáló utak:	stabilizált zúzottkő és kőlap tipegő
Bútorzat és kerti elemek:	kerti padok és sziklák

1.11. Wellness (A lph. földszintjén és P1 szintjén)

Kialakítás:	bejárat és öltöző a földszinten, nemenkénti vizesblokk, medence és szaunátér a P1 szinten
Padló:	gránitörlemény lap
Fal:	glettelt vasbeton és vakolt felületen csempeburkolat, illetve 2 rétegű diszperziós kötőanyagú beltéri falfesték
Mennyezet:	glettelt vasbeton felületen, illetve sík gipszkarton álmennyeze-ten 2 rétegű diszperziós kötőanyagú beltéri falfesték

Szaunák:	kompletten, készre szerelve, 1 db finn sauna (6 személyes), 1 db infrasauna (2 személyes)
Sószoba:	kompletten készre szerelve (2 személyes), sötéglá fallal és sópárolgató berendezéssel
Medencék:	kör alakú, épített, mozaik burkolatú pezsgőmedence (2,4 m átmérőjű, 1,0 m mélyvízmélységű, 36-38 C vízhőfokú) és merülő medence (1,26 m átmérőjű, 1,2 m vízmélységű, 14-20 C vízhőfokú)
Fűtés:	Hőmérsékletmérő termosztáttal vezérelt padlófűtés
Szellőzés:	gépi befűvással és elszívással, medence és szaunaterben hővisszanyerős páratlanító légkezelővel, kiszolgáló területen hővisszanyerős légkezelővel
Berendezési tárgyak:	sauna és medencetérben pihenő ágyak és székek, öltözőszekrények, 2 db öltöző kabin, hajszárító asztal fali hajszárítóval
Egyéb:	medence és sauna térben 2 db előzuhany és elsősegélynyújtó helyiség, vizesblokkonként 1 db tisztasági zuhany

1.12. Csónakház (A lph. földszintjén)

Padló:	mázas gránitörlemény padlólap
Fal:	glettelt vasbeton és vakolt felületen 2 rétegű diszperziós kötőanyagú beltéri falfesték
Mennyezet:	födém alsó síkján épületenergetikailag méretezett vastagságú hőszigetelés
Ajtó:	hőhídmentes alumínium szerkezetű, kétszárnyú, hőszigetelt tömör betétes ajtó, nyitás proxy kártyával
Világítás:	mennyezeti világítótestek fehér műanyag kapcsolóval

1.13. Tetőterasz

Kialakítás:	„A” és „C” lépcsőházi torony tetőszintjén kerül kialakításra a dunai panorámás tetőterasz, feljutás a 9. emeletig lifttel és lépcsőn, a 9. emeletről pedig lépcsőn biztosított
Padló:	térkö díszburkolat
Növényzet:	intenzív és félintenzív zöldtető szigetek
Bútorozás:	épített padok és napozó ágyak

2. ÜZLET/IRODA MŰSZAKI TARTALMA

2.1. Nem teherhordó épületszerkezetek

Homlokzati kitöltő falak:	30 cm vastag, monolit vasbeton homlokzati fal
Üzlet/iroda és lakás közötti, folyosói elválasztó falak:	<i>Silka HML 300 NF+GT</i> hanggátló mészhomok téglafalazat (30 cm vastag) és 30 cm vastag monolit vasbeton fal
Üzleten/irodán belüli válaszfalak:	vizesblokk esetében <i>Porotherm 10 N+F</i> 10 cm vastag égetett kerámia téglafalazat, egyéb helyeken nem készül az úsztatott aljzatbeton és a padlófűtés elkészülte miatt utólagosan csak szerelt válaszfalak építhetők
Padló aljzatok:	vasbeton födémén lépéshangszigetelő réteg és úsztatott aljzatbeton
Homlokzatképzés:	épületenergetikailag méretezett, vakolható kőzetgyapot hőszigetelés, 20 cm vastagságban, vékonyvakolattal, közép és/vagy antracit szürke színekben, legalább „A” energetikai besorolású hiteles energetikai tanúsítvány
Homlokzat burkolat:	az építész terveken jelölt vakolt homlokzati felületek előtt egyedi fehér szálcement homlokzatburkolat készül, tartóvázra szerelve

2.2. Terasz

Terasz kialakítás:	a B.00.04 számú üzlethez a tervek szerinti kizárólagos használatú, társasházi közös tulajdonban maradó terasz tartozik a terasz járósíntje az üzlet padlószintjével közel azonos magasságú
Burkolat:	térfő díszburkolat

2.3. Nyílászárók

Bejárat ajtó:	egyedileg gyártott hőhídmentes alumínium portálszerkezet, kétrétegű Low-E hőszigetelő és biztonsági üvegezéssel ($U_g=1,0 \text{ W/m}^2\text{K}$; $U_w \leq 1,4 \text{ W/m}^2\text{K}$),
Beltéri ajtók:	vizesblokkban papírrácsbetétes, dekorfóliás felülettel, teli kivitelben, fehér színben, 75/210 cm méretben, egyéb helyeken nem készül
Ablakok/erkélyajtók:	egyedileg gyártott hőhídmentes alumínium tokszerkezet, kétrétegű Low-E hőszigetelő és biztonsági üvegezéssel ($U_g=1,0 \text{ W/m}^2\text{K}$; $U_w \leq 1,4 \text{ W/m}^2\text{K}$), fix, bukó és nyíló kivitel

2.4. Padlóburkolat, falburkolat, falfelület

Padló:	nyers aljzatbeton
Padló WC-ben:	kőporcelán burkolat (8 mm vastag), hálós fektetéssel, fehér színben
Fal:	vakolt téglafal glettelés és festés nélkül, nyers vasbeton felület
Fal WC-ben:	1,5 m magasságig mázas kerámia csempeburkolat, pozitív éleknél alumínium élvédővel, alapkivitelben hálós fektetéssel, fehér színben. Felette vakolt, glettelte fal fehér diszperziós beltéri festéssel
Mennyezet:	nyers vasbeton födém, vizesblokkban glettelte vasbeton felületen, fehér diszperziós beltéri festéssel

2.5. Fűtés és hűtés

Rendszer:	padlófűtés és fan-coil hűtés egyedi hőmennyiségmérővel
Hőtermelés:	épületenként telepített kondenzációs gázkazánokból és hőszivattyúkból 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:	okosotthon-rendszerbe integrált, hőmérséklet mérő termosztáttal vezérelt padlófűtés
Hűtés:	1 db fan-coil hűtő egység, okos otthon-rendszerbe integrált, hőmérséklet mérő és fan-coil ventilátor sebesség szabályozó termosztáttal

2.6. Víz és szennyvíz

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

2.7. Szellőzés

Szellőztetett helyiségek:	belsőterű (természetes szellőzéssel nem rendelkező) WC-k, B.00.03 számú üzlet/iroda esetén technológia szellőzés számára strangfalnál csatlakozási lehetőség biztosított
Szellőzőrendszer:	fém légcsatornás elemekből álló vezetékrendszer. Egyedi, villanykapcsolóval indított elszívó ventilátor. Az elszívott levegő kivezetése a tetősík felett történik
Vezeték:	strangban, fém szellőzőcsövek

2.8. Szaniterek és szerelvények

Kézmosó:	fehér porcelán, <i>Villeroy & Boch</i> vagy azzal egyenértékű
Csapterlep:	<i>Hansgrohe</i> vagy azzal egyenértékű krómozott, egykaros mosdócsapterlep
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

2.9. Erősáramú elektromos hálózat

Mérőszekrény:	ELMŰ által elfogadott típusú, az üzlet/iroda elektromos fogyasztásmérői a földszinti közlekedő folyosón lévő csoportos mérőszekrényben kerülnek elhelyezésre
Teljesítmény, kiépítés:	3x16A az üzletben/irodában
Elektromos szerelés:	teljes szerelés MSZ EN-60364 szerinti kialakítású. Az épület érintésvédelmi nullázás (TN-C-S hálózat) EPH hálózattal kiegészítve. Az üzletben/irodán belüli érintésvédelmet külön FI relé biztosítja

2.10. Erősáramú elektromos szerelvények

Aljzatok:	1 db takarítódugalj kerül kiépítésre , további dugaljak esetében csak védőcsövezés készül
Villanykapcsolók:	WC és üzlet/irodatér 1-1 db villanykapcsoló fehér műanyag egyéb helyeken nem készül

2.11. Gyengeáramú elektromos hálózat és szerelvények

Távközlési hálózat:	1 db takarítódugalj kerül kiépítésre , további dugaljak esetében csak védőcsövezés készül
Távközlési szolgáltató:	optikai végpont csatlakozás a gyengeáramú elosztószekrényben
Kaputelefon:	audio-videó kaputelefon, érintőképernyős beltéri egységről történő kezeléssel, kültéri egység a lakópark gyalogos főbejáratánál

2.12. Világítás

Általános leírás:	üzlet/irodatérben 1 db mennyezeti kiállás foglalattal és égővel, többi kiállás esetében csak védőcsövezés készül a földben
WC:	1 db mennyezeti kiállás foglalattal és égővel

3. MÉRETELTERÉS

3.1. Eladó tájékoztatja Vevőt, hogy a szerződés mellékletét képező üzlet/iroda alaprajzokon található helyiségméretek, illetve az alaprajzon megadott összesített hasznos alapterület a vakolatlan, burkolatlan, nyers téglafalakkal, illetve beton pillérekkel lettek számítva, a vakolat és burkolat ezeken a méreteken és alapterületeken csökkent.

3.2. Az üzlet/iroda nettó belmagassága, legalább 300 cm.

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

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

Budapest, 2026.5.

Metrodom Duna Bravo Kft.
Eladó

Vevő

Vevő