



MŰSZAKI LEÍRÁS GÉPJÁRMŰBEÁLLÓ

**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 *Porotherm 30 X-therm* 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 járólappal

1.3. Lépcsőház, közlekedők

Padló: anyagában színezett gránitörlemény padlólap kísérlábazattal

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, napvédőfóliával, 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 bejáratral az épületen belüli közlekedőből

Padló: mázas gránitörlemény padlólap kísérlábazattal

Fal: vakolt, glettelt falfelületen fehér diszperziós falfestés

Mennyezet: földem 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 függőnyfal belső oldali acél tartószerkezettel, belső falak vakolt, glettelt falfelület fehér diszperziós falfestés

Mennyezet: glettelt vasbeton, diszperziós festés és sík gipszkarton álmennyezet

Korlát: kétrétegű, ragasztott biztonsági üvegkorlát 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 födémen a vízszigetelés felett 54-68 cm vastag ültetőközeg talajkeverék és növényzet

Növényzet: kertészeti terv szerint, teljesen parkosítva, automata öntözőrendszerrel

Sétáló utak: térbeton díszburkolattal

Bútorzat: kerti padok, szemetesek

1.10. Zen kert

Kialakítás: a lakópark többi ütemével, épületével közös, egybenyitott kert, külön kertészeti terv szerint kialakítva

Patak: vízgépesszettel, 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)

Padló: gránitörlemény lap

Fal: glettelt vasbeton és vakolt felületen csempeburkolat, illetve 2 rétegű diszperziós kötőanyagú beltéri falfesték

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

Szaunák: kompletten, készre szerelve, 1 db finn sauna (6-7 személyes), 1 db infrasauna (2-3 személyes)

Sószoba: kompletten készre szerelve (2 személyes)

Medencék: épített, mozaik burkolatú jakuzzi (4-6 személyes) és merülő medence (2 személyes)

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: hőhidmentes 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. emeletől pedig lépcsőn biztosított

Padló: térkő díszburkolat

Növényzet: intenzív és félintenzív zöldtető szigetek

Bútorozás: épített padok és napozó ágyak

TEREMGARÁZS

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, dilatálva, a -1 szinten padlóösszefolyókkal

Fal: natúr vasbeton, vakolt téglafalazat

Mennyezet: épületenergetikailag méretezett vastagságú táblás hőszigetelés a szükséges helyeken, nyers vasbeton födém

2.3 Nyílászárók

Garázskapu: alagút be- és kihajtó oldalon 1-1 egymástól független működésű *Hörmann* billenő garázskapu, rendszámfelismerő kamerás és GSM modemes nyitással, belső oldalon nyitógombbal, rácsukódást megakadályozó fénysorompós automatikus zárassal

Tűzgátló kapu: az épület saját teremgarázsának a közös alagútból nyíló bejáratánál, illetve a teremgarázson belül található tűzszakasz-határon beépítésre kerülő, legördülő és oldalirányból nyíló-csukódó, a tűzvédelmi szabványok szerinti garázskapu. A tűzgátló garázskapu tűzjelzés esetén automatikusan zár, alapértelmezett esetben nyitva van

Garázskapu magasság: garázskapu szabad nyílásmagassága 210 cm, ennél magasabb gépjárművek behajtása a teremgarázsba nem lehetséges

Lépcsőházi ajtók: nem éghető fém ajtók acél ajtók RAL 9010 színben, építési engedélyben előírtak szerint tűz vagy füstgátló ajtók, RAL 9010 színben

2.4 Gépészet, világítás

Biztonsági rendszerek: CO rendszer a kipufogó gázok biztonságos elvezetésére tetősík fölé vezetve, a teremgarázs közös területén automatikus tűzjelző rendszer kiépítve, távfelügyeleti átjelzéssel, hő-és füstelvezetés elszívó ventilátorokkal

Világítás: mennyezeti világítótestek mozgásérzékelős kapcsolóval, vészvilágítással

Fűtés: a teremgarázs nem temperált

Gépészeti vezetékek: a teremgarázs födém alatt gépészeti vezetékek (ivó- és tűzivíz, szenny- és csapadékvíz, szellőzés) 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 töltési teljesítménnyel (terheléstől és felhasználószámtól függően), Type 2 aljzattal, 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 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 (OTÉK). 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

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

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

Budapest, 2025.

Metrodom Duna Bravo Kft.
Eladó

Vevő