



MŰSZAKI LEÍRÁS GÉPKOCSI-BEÁLLÓ

**1117 Budapest, Budafoki út 64/C
Metrodom River 4. ütem**

1. AZ ÉPÜLET MŰSZAKI TARTALMA

1.1. Teherhordó épületszerkezetek

Alapozás:	monolit, vízzáró vasbeton lemezalap, cölöpökkel gyámolítva
Felmenő szerkezetek:	földszintes épületrészek 30 cm vastag <i>Porotherm 30 X-therm</i> teherhordó téglafalazat monolit vasbeton erősítő pillérekkel és merevítőfallal, földszint + 5 emeletes épületrészek monolit vasbeton pillérváz és merevítőfalak, 30 cm vastag <i>Porotherm 30 X-therm</i> téglavázkitöltő falazatokkal, földszint + 13 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:	tégelfelületen 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 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 2 db)

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

1.5. Babakocsitároló (1 db a földszinten)

Padló:	mázás 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

1.6. Kerékpár tároló (1 db a földszinten)

Kialakítás:	különálló helyiségben, 1 bejáráttal az épületen belüli közlekedőből
Padló:	mázás gránitörlemény padlólap kísérlábazattal
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 épületrészben, 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 álmenyyezet
Korlát:	kétrétegű, ragasztott biztonsági üveggörkört rozsdamentes acél vagy alumínium tartószerkezettel
Tető:	hőhídmentes alumínium profilú üvegtető, kétrétegű Low-E hőszigetelő és biztonsági üvegezés, napvédő fóliával
Bejáratí 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 öntözörendszerrel, 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 pinceszint feletti födémén a vízszigetelés felett 54-68 cm vastag ültetőközeget talajkeverék és növényzet

Növényzet: kertészeti terv szerint, teljesen parkosítva, automata öntözőrendszerrel

Sétáló utak: térbeton díszburkolattal

Bútorzat: kerti padok, szemetesek

1.10. Közösségi nappali

Kialakítás: a földszinten 2 darab játékkonzollal, a galéria szinten co-working állomásokkal

Padló: 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: dugaljok és kapcsolók fehér műanyag kivitelben

Berendezés: teljesen berendezve, bútorokkal, világítótestekkel, dekorációval

1.11. Tetőterasz

Kialakítás: „B” lépcsőházi torony tetőszintjén kerül kialakításra a dunai panorámás tetőterasz, feljutás a 13. emeletig lifttel és lépcsőn, a 13. emeletről pedig lépcsőn biztosított

Padló: térkő díszburkolat

Növényzet: intenzív és félintenzív zöldtető szigetek

2. TEREMGARÁZS ÉS GÉPKOCSI-BEÁLLÓ MŰSZAKI TARTALMA

2.1. Jogi státusz

ingatlan-nyilvántartás: az egyes gépkocsi-beállók a földhivatali ingatlan-nyilvántartásban önálló albetétként kerülnek bejegyzésre

2.2. Nem teherhordó épületszerkezetek

Padló: vasbeton, lejtés nélküli kialakítás műgyanta borítással, 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

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

Tűzgátló kapec: 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 garázskapec. A tűzgátló garázskapec tűzjelzés esetén automatikusan zár, alapértelmezett esetben nyitva van

Garázskapec magasság: garázskapec szabad nyílásmagassága 210 cm, ennél magasabb gépjárművek behajtása a teremgarázsba nem lehetséges

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

2.4. Gépészet, világítás

Biztonsági rendszerek: CO rendszer a kipufogógázok biztonságos elvezetésére tetősík fölé vezetve, a teremgarázs közös területén automatikus tűzjelző rendszer kiépítve, távfelügyeleti átjelzéssel, hő- és füst-elvezetés elszívó ventilátorokkal biztosítva

Világítás: mennyezeti világítótestek mozgásérzékelős kapcsolóval, emellett állandó vészvilágítás

Fűtés: a teremgarázs nem temperált

Gépészeti vezetékek: a teremgarázs födém alatt gépészeti vezetékek (víz, szennyvíz, szellőztetés) kerülnek elhelyezésre, melyek nem gátolják a beállók használhatóságát, a parkolás 190 cm magasságig garantált

2.5. Elektromosautó töltés

Általános leírás:	különálló elektromos autótöltő kiépítés a beállóhoz, a beálló tulajdonosának kizárólagos használatára
Kiépítés:	3 fázisú, 3x16A méretezésű fali szerelésű töltődoboz, maximum 11 kW teljesítménnyel (terheléstől és felhasználószámtól függően), Type 2 aljzattal, töltőkábel nélkül, egyedi RFID azonosítóval történő indítással az áramfogyasztás elszámolásához. A töltők felügyeletét és terhelés menedzsmentjét központi rendszer látja el
Elektromos mérő:	központilag kiolvasható, töltőbe integrált almérő az áramfogyasztás társasházzal történő elszámolásához

2.6. Használhatóság

Jármű típusok:	a teremgarázs motorkerékpárok és személygépkocsik használatára lett tervezve és kialakítva, a beállók NEM alkalmasak bármely típusú, a jogszabály által személygépjárműnek minősített gépkocsi befogadására. A beálló mérete megfelel a hatályos jogszabályi előírásoknak (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

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 Duna Centrum Kft.
Eladó

Vevő

Vevő