



MŰSZAKI LEÍRÁS IRODA

**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:	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, 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 üvegekorrát 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 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 pinceszint feletti födémén 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. 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: dugaljak 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. IRODA MŰSZAKI TARTALMA

2.1. Nem teherhordó épületszerkezetek

Homlokzati falak:	30 cm vastag monolit vasbeton teherhordó fal
Iroda-lakás közötti, folyosói elválasztó falak:	<i>Silka HML 300 NF+GT</i> hanggátló mészhomok téglafalazat (iroda/folyosó: 30 cm vastag, iroda/lakás: 30 cm vastag)
Lépcsőházi-liftelőtéri elválasztó fal:	30 cm vastag monolit vasbeton teherhordó fal
Irodán 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 közetgyapot hőszigetelés 20 cm vastagságban, vékonyvakolattal, 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 hő- és vízszigetelés rétegrendje úgy lett tervezve, hogy a terasz járósintje az iroda járósintjével közel azonos magasságban helyezkedjen el
Padlóburkolat:	térkö díszburkolat
Csatlakozó kertek:	a földszinti irodához csatlakozó (nem kizárólagos használatú) közös ketrészekben kertterv szerint telepített növényzet, kerítés nem készül

2.3. Nyílászárók

Bejárati ajtó:	B.00.01 . számú iroda esetében 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) A.00.01. számú iroda esetében hőhídmentes alumínium tok-szerkezetű, 3 rétegű Low-E hőszigetelő üvegezéssel ($U_g=0,7$ W/m ² k), bukó-nyíló kialakítással készül
Beltéri ajtók:	Papírrácsbetétes, dekorfóliás felülettel, teli kivitelben, választható színben, építész tervek szerinti méretben (mosdó, WC: 75/210, tárgyaló: 90/210)

Teraszajtó

fix oldalbevilágítóval és

teakonyha ablak:

műanyag tokszerkezetű 5 kamrás, 3 rétegű Low-E hőszigetelő üvegezéssel ($U_g=0,7 \text{ W/m}^2\text{K}$), irodában, vagy teakonyhában elhelyezett 1 db résszellőző beépítésével. Bukó-nyíló kialakítással készül

Északi homlokzati ajtó
fix oldal és- bukó felül-
világítóval:

hőhídmentes alumínium tokszerkezetű, 3 rétegű Low-E hőszigetelő üvegezéssel ($U_g=0,7 \text{ W/m}^2\text{K}$). Bukó-nyíló kialakítással készül

Redőny:

a teraszajtók fix oldalbevilágítóval, valamint a teakonyha ablakok falsík alatti, beépített redőnytokkal és motoros mozgató, PUR hab töltetű, hőszigetelt alumínium redőnypaláستtal kerülnek kivitelezésre, okosotthon-rendszerbe integrált redőnykapcsoló, érintővezérléses kezelés, kézzel is kapcsolható, fehér design üveglappal, megvilágított érintőfelülettel

2.4. Padlóburkolat

Iroda, tárgyaló:

laminált parketta (minimum 7 mm vastag), színharmonikus szegélyléccel, alátét habfóliával és párazáró fóliával, kopásállóság minimum 31-es, legalább 4 választható színben

Előtér:

kerámia vagy kőporcelán burkolat (8 mm vastag), kísérlábazattal, hálós fektetéssel, választható színekben,

Teakonyha:

kerámia vagy kőporcelán burkolat (8 mm vastag), lábazattal, hálós fektetéssel, választható színekben

Mosdó, WC:

kerámia vagy kőporcelán burkolat (8 mm vastag), lábazattal, hálós fektetéssel, választható színekben

2.5. Falburkolat, falfelület

Iroda, tárgyaló:

vakolt, glettelt felületen fehér diszperziós festés (színes festés vagy tapéta felár ellenében sem kérhető)

Mosdó, WC:

mosdóban ajtótokmagasságáig, WC-ben 1,5 m magasságig mázas kerámia csempeburkolat, (8 mm vastag), pozitív éleknél műanyag élvédővel, alapkivitelben hálós fektetéssel, választható színekben

Teakonyha:

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:	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:	az irodában és a tárgyalóban okosotthon-rendszerbe integrált, hőmérséklet mérő helyiségtermosztátokkal vezérelt padlófűtés, fürdőszobákban az iroda vagy tárgyaló termosztát által vezérelt padlófűtés és okosotthon-rendszerbe integrált hőmérséklet mérő helyiségtermosztáttal vezérelt törölköző szárító radiátor. A B.00.01 számú iroda mosdójának padlófűtési köre a tárgyaló körrel azonos vezetékszakaszon kerülnek kiépítésre
Hűtés:	irodában és tárgyalóban fali 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 napos oldal redőnyökkel történő árnyékolása szükséges

2.7. Víz és szennyvíz

Vízvezetékek:	használati hideg- és melegvíz alap- és felszálló vezetéke műanyag, irodában lévő ágvezetékek falban illetve padlóban vezetett ötrétegű műanyag csővezetékek
Szennyvízelvezetés:	mosdóban és a WC-ben, műanyag csővezeték
Mérőszekrény:	A.00.01. számú iroda esetében a P1 szintű teremgarázsban, a B.00.01 számú iroda esetében a földszinti közlekedő folyosói falfülkékben elhelyezett, fűtési rendszerhez tartozó hőmennyiségmérő, külön vízórák a hideg- és melegvízhálózatra kötve

2.8. Szellőzés

Szellőztetett helyiségek:	mosdó, WC
Szellőzőrendszer:	fém légcsatornás elemekből álló vezetékrendszer. WC-ben és mosdóban, egyedi, villanykapcsolóval indított elszívó ventilátor, a teakonyhákban strang-falsíkban vagy mennyezeti síkban kialakított csatlakozási lehetőség. Az elszívott levegő kivezetése a tetősík felett történik
Vezeték:	strangban, fém szellőzőcsövek

2.9. Saniterek és szerelvények

Mosdóagyló:	fehér porcelán, <i>Villeroy & Boch</i> vagy azzal egyenértékű
Kézmósó:	B.00.01. számú iroda WC helyiségében fehér porcelán, <i>Villeroy & Boch</i> vagy azzal egyenértékű

Kád:	B.00.01. számú irodában 170x70 cm fehér akril kád, beépítve, csempézett előtétfallal, króm le-túlfolyó szettel
Zuhanytálca:	A.00.01. számú irodában 90x90 cm fehér műmárvány, standard zuhanyszifonnal és krómozott fedéllel (a zuhanykabin nem része a műszaki tartalomnak).
Csaptelep:	<i>Hansgrohe</i> vagy azzal egyenértékű krómozott, egykaros mosdó-, kádtöltő és zuhany csaptelep. Kád csaptelephez kézi zuhanyszett zuhany rúddal. Zuhany csaptelephez kézi zuhanyszett zuhany rúddal. (A zuhanyrúd felszerelése a vevő 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 mosdóban
Mosogatógép csatlakozó:	a teakonyhai 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, az iroda elektromos fogyasztásmérője csoportosan, a szinti elektromos mérőszekrényekben kerül elhelyezésre
Teljesítmény, kiépítés:	A.00.01. iroda esetében 1x50A, B.00.01. iroda esetében 1x32A
Elektromos szerelés:	teljes szerelés MSZ EN-60364 szerinti kialakítású. Az épület érintésvédelmi nullázás (TN-C-S hálózat) EPH hálózattal kiegészítve. Az irodán belüli érintésvédelmet külön FI relé biztosítja

2.11. Erősáramú elektromos szerelvények

Aljzatok:	fehér műanyag szerelvények
Villanykapcsolók:	okosotthon-rendszerbe integrált kapcsoló, fehér design üveglappal, megvilágított érintőfelülettel
Tűzhely:	kiállítás a teakonyhában az alaprajz szerinti helyen, az irodába csak villanytűzhely építhető be
Dugaljak száma:	irodában, tárgyalóban 2-4 db dugalj, teakonyhában konyhapult fölött 2-4 db dugalj, a hűtőgép, a mosogatógép és az elszívó részére 1-1 db külön dugalj. Mosdóban 3 db dugalj, ebből 1 db a mosdókagyló felett (tükör helye mellett), 1 db a mosógép számára, valamint 1 db a törölközőszárító radiátor számára. Az irodában, tárgyalóban és a teakonyhában 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, irodában és tárgyalóban 1-1 db dupla csatlakozó. A szolgáltatóval való szerződéskötés a vevő feladata
Távközlési szolgáltató:	a ház és az iroda távközlési hálózatát a kiválasztott távközlési cég fogja kiépíteni, a közös területen futó 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 és a lakópark főbejáratánál

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 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 üveg érintőpanel, a rendszer 4 alapfunkciójának vezérléséhez
Termosztát:	iroda, tárgyaló- és mosdóban 1-1 db fali termosztát, interneten az okosotthon applikáción keresztül távolról elérhető és programozható, valamint kézi hőmérséklet és fan-coil ventilátor sebesség állítási lehetőség, digitális hőmérséklet kijelzés
Mozgásérzékelő:	mozgásérzékelő az előtérben, a bejáratú 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 üveglappal, megvilágított érintőfelülettel

2.14. Világítás

Általános leírás:	szabvány szerinti vezetékhálózat kiállásokkal, helyiségenként 1 db izzóval. A kiállások elhelyezése az elektromos terv szerint történik
Iroda tárgyaló, előtér:	alaprajzi elrendezéstől függően, helyiségenként 1 vagy 2 db mennyezeti kiállítás,

Mosdó:	1 db mennyezeti kiállítás foglalatral és égővel, 1 db külön fali kiállítás a mosdókagyló felett kb. 200 cm magasságban
Teakonyha:	1 db mennyezeti kiállítás foglalatral és égővel, 1 db külön fali kiállítás a felső konyhaszekrények alatti világítás számára kb. 150 cm magasságban
Terasz:	oldalfali 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.

4. MÉRETELTÉRÉS

4.1. Eladó tájékoztatja Vevőt, hogy az Ingatlan Adásvételi Előszerződés mellékletét képező iroda alaprajzokon található helyiségméretek, illetve az alaprajzon megadott összesített hasznos alapterület a vakolatlan, burkolatlan, nyers tégl-falakkal, illetve beton pillérekkel lettek számítva, a vakolat és burkolat ezeken a méreteken és alapterületeken csökkent.

4.2. Az iroda nettó belmagassága ~300 cm

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