



MŰSZAKI LEÍRÁS ÜZLET

**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 merevítőfallyal, 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 gránitórlemény padlólap kísérelábazattal
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 gránitórlemény 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:	mázas gránitörlemény padlólap kísérelábazattal
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 bejárattal az épületen belüli közlekedőből
Padló:	mázas gránitörlemény padlólap kísérelábazattal
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 kísérelábazattal
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 álmenyyez
Korlát:	kétrétegű, ragasztott biztonsági üvegekorrát rozsdamentes acél vagy alumínium tartószerkezettel
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 pinceszint feletti földemen 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: 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. ÜZLET MŰSZAKI TARTALMA

2.1. Nem teherhordó épületszerkezetek

Homlokzati kitöltő falak:	30 cm vastag <i>Porotherm 30 X-therm</i> teherhordó téglafalazat monolit vasbeton erősítő pillérekkel és merevítőfallal, vagy 30 cm vastag, monolit vasbeton homlokzati fal
Üzlet és lakás közötti, folyosói elválasztó falak:	<i>Silka HML 300 NF+GT</i> hanggátló mészhomok téglafalazat (30 cm vastag) és/vagy 30 cm vastag monolit vasbeton fal
Padló aljzatok:	vasbeton födémén lépéshangszigetelő réteg és úsztatott aljzatbeton a vizesblokkokat kivéve nem készül
Homlokzatképzés:	épületenergetikailag méretezett, vakolható kőzetgyapot hőszigetelés, homlokzati kitöltő falakon 15 cm, vasbeton falakon 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. Nyílászárók

Bejárati ajtó:	egyedileg gyártott hőhidmentes alumínium portálszerkezet, háromrétegű Low-E hőszigetelő és biztonsági üvegezéssel ($U_g=0,7 \text{ W/m}^2\text{k}$),
Beltéri ajtók:	vizesblokkban papírrácsbetétes, dekorfóliás felülettel, teli kivitelben, fehér színben, 75/210 cm méretben, egyéb helyeken nem készül
Ablakok/teraszajtók:	egyedileg gyártott 5 kamrás műanyag tokszerkezet, háromrétegű Low-E hőszigetelő és biztonsági üvegezéssel ($U_g=0,7 \text{ W/m}^2\text{k}$), fix, bukó és nyíló kivitel

2.3. Padlóburkolat, falburkolat, falfelület

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

2.4. Fűtés és hűtés

Rendszer:	igény szerint padlófűtés és fan-coil hűtés, vagy fali fan-coil hűtés-fűtés egyedi méréssel
Hőtermelés:	épületenként telepített kondenzációs gázkazánokból és hőszivattyúkból álló kombinált rendszer
Vezetékek:	üzleten belül nem kerülnek kiépítésre
Fűtés:	padló vagy fan-coil fűtés, nem kerül kiépítésre
Hűtés:	fan-coil hűtés, nem kerül kiépítésre

2.5. 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

2.6. Szellőzés

Szellőztetett helyiségek:	belsőterű (természetes szellőzéssel nem rendelkező) WC-k
Szellőzőrendszer:	fém légcsatornás elemekből álló vezetékrendszer. Egyedi, villanykapcsolóval indított elszívó ventilátor. Az elszívott levegő kivezetése a tetősík felett történik
Vezeték:	strangban, fém szellőzőcsövek

2.7. Saniterek és szerelvények

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

2.8. Erősáramú elektromos hálózat

Mérőszekrény:	ELMŰ által elfogadott típusú, az üzletek elektromos fogyasztásmérői a földszinti közlekedő folyosón lévő csoportos mérőszekrényben kerülnek elhelyezésre
Teljesítmény, kiépítés:	1x50A az üzletben

Elektromos szerelés: teljes szerelés MSZ EN-60364 szerinti kialakítású. Az épület érintésvédelmi nullázás (TN-C-S hálózat) EPH hálózattal kiegészítve. Az üzleten belüli érintésvédelmet külön FI relé biztosítja

2.9. Erősáramú elektromos szerelvények

Aljzatok: nem készülnek
Villanykapcsolók: WC villanykapcsoló fehér műanyag egyéb helyeken nem készül

2.10. Gyengeáramú elektromos hálózat és szerelvények

Távközlési hálózat: védőcső- és CAT6-os vezeték
Távközlési szolgáltató: a ház és az üzletek távközlési hálózatát a kiválasztott távközlési cég fogja kiépíteni, a közös területen futó vezeték hálózat 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 lakópark gyalogos főbejáratánál

2.11. Világítás

Általános leírás: vizesblokkot kivéve csak védőcsővezés készül a földemben
WC: 1 db mennyezeti kiállítás foglalattal és égővel

3. MÉRETELTERÉS

3.1. Eladó tájékoztatja Vevőt, hogy az Ingatlan Adásvételi Előszerződés mellékletét képező üzlet 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 üzletek 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 az Ingatlan Adásvételi Előszerződés rendelkezéseivel összhangban – elfogadja.

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

Budapest, 2024.

Metrodom Duna Centrum Kft.
Eladó

Vevő

Vevő