



2. ütem

MŰSZAKI LEÍRÁS GÉPKOCSIBEÁLLÓ



1097 Budapest, Vaskapu u. 51-53.

1. AZ ÉPÜLET MŰSZAKI TARTALMA

1.1. Teherhordó épületszerkezetek

Alapozás:	monolit, vízzáró vasbeton lemezalap, cölöpökkel gyámo- lítva
Felmenő szerkezetek:	monolit vasbeton pillérváz és vasbeton merevítőfalak, 30 cm vastag <i>Porotherm 30 X-therm</i> téglavázkitöltő falaza- tok, monolit vasbeton lépcsőházi- és liftmag
Födémek:	közbenső födémek és zárófödém monolit vasbeton síklemez
Lépcsőszerkezetek:	előregyártott vagy monolit vasbeton

1.2. Tetőszerkezet

Nem járható lapostető:	a víz- és hőszigetelő réteg felett a leterheléshez szük- séges helyeken finomzúzalék fektetőrétégben 40x40x4 cm-es fagyálló beton járólapokkal
------------------------	--

1.3. Lépcsőház, közlekedők

Padló:	anyagában színezett gránitörlemény padlólap kísérlába- zattal
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, napvédőfóliával, egyedileg gyártott hőhidmentes alumínium-üveg portálszerkezet, automata behúzóval, nyitás proxy kártyával és kulccsal, valamint a lakásból kaputelefonnal
Belső közösségi ajtók:	nem éghető acél ajtók kiviteli terv szerinti színben, építési engedélyben előírtak szerinti tűz- vagy füstgátló ajtók fe- hér színben

1.4. Kukatároló (földszinten, lépcsőházanként 1 darab, összesen 2 darab)

Padló:	mázás 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
Szellőztetés: gépi elszívással

1.5. Kerékpár tároló (1 darab nagyméretű közösségi)

Kialakítás: különálló helyiségben, 1 darab bejárattal Vaskapu utcai földszinti gépkocsi behajtó mellett jobbra található az épületen belül, amely a garázstéren keresztül közelíthető meg

Padló: műgyanta padlóburkolat kísérlábazattal

Világítás: mennyezeti világítótestek mozgásérzékelős kapcsolóval

1.6. 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)

1.7. Lépcsőházi előtér/Főbejárat: (Főlobby az 1. ütemben található)

Kialakítás: a földszint + 3 emeletes épületrészben, 76 nm alapterülettel a Vaskapu utcai oldalon lévő főbejárattal

Padló: anyagában színezett gránitörlemény padlólap, 6 cm lábazattal – Travertin mészkőburkolat

Fal: homlokzati falak üvegezett, hőhídmentes alumínium függönyfal belső oldali acél tartószerkezettel, belső falak klinker lapkaburkolat

Mennyezet: glettelt vasbeton, diszperziós festés és sík gipszkarton akusztikus álmennyezet

Bútorzat: mobil vagy épített ülőfelületek, beltéri növények, postaládák

Csomagpont: szolgáltatófüggetlen csomagfogadási lehetőség házhozszállítással rendelt csomagoknak (az 1. ütemben a portaszolgálat melletti közlekedőnél található)

1.8. Kert



Kialakítás:	a lakópark 1. ütemével, épületével közös, egybenyitott kert, egységes kertészeti terv szerint kialakítva
Intenzív zöldtető:	-1 pinceszint feletti födémen a vízszigetelés felett minimum 40 cm vastag ültetőközeg talajkeverék és növényzet
Növényzet:	kertészeti terv szerint, teljesen parkosítva, automata öntözőrendszerrel
Sétáló utak:	térbeton, wpc díszburkolattal
Bútorzat:	kerti padok, szemetesek

1.9. Játsszóter (az 1. ütemben található, eszközökkel együttesen)

Borítás, játékok:	ivókút, kültéri edző állomás, boulder-fal, játszótéri elemek, hinta, csúszda, multifunkciós műfüves pálya, gumiburkolat
-------------------	---

1.10. Fitneszterem (az 1. ütemben található)

Padló:	sport PVC padló
Fal:	glettelt vasbeton, illetve téglafelületen vakolt, glettelt, 2 rétegű diszperziós kötőanyagú beltéri falfesték, ragasztott tükör, rétegelt falemez
Mennyezet:	glettelt vasbeton felületen 2 rétegű diszperziós kötőanyagú beltéri falfesték
Bejárati ajtó:	fém szerkezetű ajtó, nyitás proxy kártyával
Felszereltség:	különböző típusú kardió és erősítőgép (mint pl.: futópad, ellipszis tréner, szobabicikli, alsó- és felsőtest erősítő gépek), pad súlyzókészlettel, állvánnyal

1.11. Mosdók, mellékhelység (az 1. ütemben találhatóak)

Kialakítás:	1-1 darab férfi és női WC közös mosdó előtérrel, 2 darab közös zuhanyzó helyiség
Padló:	anyagában színezett gránitórlemény lap
Fal:	200 cm magasságig mázas kerámia csempeburkolat, felette 2 rétegű diszperziós beltéri falfesték
Mennyezet:	sík gipszkarton álmennyezeten 2 rétegű diszperziós kötőanyagú beltéri falfesték
Mosdók:	1-1 darab fehér, félporelán mosdókagyló, legalább 55 cm széles, egykaros, matt fekete mosdó csapteleppel
WC:	1-1 darab, női – férfi WC



Zuhanyzó: 2 darab zuhanyfülke, alaprajz szerinti méretben, épített, hidegburkolattal kiburkolt, 5-7 cm magas épített peremmel, zuhanycsapteleppel és zuhanyszettel

1.12. Szauna (az 1. ütemben található)

Padló: anyagában színezett gránitórlemény lap

Fal: glettelt vasbeton felületen 200 cm magasságig mázas kerámia csempeburkolat, felette 2 rétegű diszperziós kötőanyagú beltéri falfesték

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

Szaunák: kompletten, készre szerelve, 1 darab finn szauna (4-6 személyes), 1 darab infrasauna (2 személyes), 1 darab sókabín (4 személyes)

Egyéb: zuhany hangulatvilágítással, pihenőpadok, székek

1.13. Közösségi nappali és gyerek játszósarok (az 1. ütemben található)

Padló: vinyl padló és padlószőnyeg

Fal: vakolt, glettelt falfelület, diszperziós falfestés

Mennyezet: glettelt vasbeton, diszperziós festés

Mosdó-, WC: szauna előterében található, alaprajz szerinti berendezés, a lakásoknál meghatározott kivitelben (burkolat, szaniter, csaptelep)

Elektromos hálózat: vezetékek, dugaljok és kapcsolók lakásoknál írt kivitelben

Berendezés: teljesen berendezve, bútorokkal, világítótestekkel, dekorációval és játékokkal (belsőépítészeti tervek alapján)

1.14. Tetőterasz/Grillterasz (az 1. ütemben található)

Kialakítás: az 1. ütem „A” lépcsőházában a 11. emeleti tetőszinten került kialakításra

Padló: térkő díszburkolat

Növényzet: intenzív és félintenzív zöldtető szigetek

Tetőterasz: pihenő padok, napozó stégek, piknik padok

Grillterasz: fix elhelyezésű elektromos grillsütő, kültéri konyhapult, kültéri asztalok és ülőgarnitúrák, székek

1.15. Napelem

Kialakítás: Lapostetőn 20 kW kapacitás, közösségi mérőkhöz kapcsolódva



1.16. Co-working iroda

Kialakítás:	földszinten 61 nm alapterületű, lobbyból nyíló közlekedő folyosóról elérhető belső kert felé tájolt belsőépítészeti- leg kialakított co-working iroda és mini tárgyaló, mely el- érhető továbbá az 1. ütem „A” lépcsőházának földszinti közlekedő folyosón keresztül is
Padló:	vinyl padló és padlószőnyeg
Fal:	vakolt, glettelt falfelület, diszperziós falfestés
Mennyezet:	glettelt vasbeton, diszperziós festés
Mosdó-, WC:	szauna előterében található, alaprajz szerinti berendezés, a lakásoknál meghatározott kivitelben (burkolat, szaniter, csaptelep)
Elektromos hálózat:	vezetékek, dugaljak és kapcsolók a lakásoknál írt kivitel- ben, közösségi WIFI
Berendezés:	teljesen berendezve, 5 munkaállomás, tárgyaló helyiség, zárt telefonáló fülkék, bútorokkal, világítótestekkel, deko- rációval (belsőépítészeti tervek alapján)



2. TEREMGARÁZS

2.1 Nem teherhordó épületszerkezetek

Padló:	vasbeton, lejtés nélküli kialakítás műgyanta borítással, dilatálva, a -1 szinten az angolaknában padlóösszefolyókkal
Fal:	natúr vasbeton, vakolt téglafalazat, földszinten expandált acéllemez nyílásokkal kialakított tér
Mennyezet:	épületenergetikailag méretezett vastagságú táblás hőszigetelés a szükséges helyeken, nyers vasbeton födém

2.2 Nyílászárók

Garázskapu:	a földszinti és pinceszinti behajtókhoz, ki- és behajtásra egyaránt szolgáló billenő garázskapuk, motoros (később specifikált rendszámfelismerő, vagy GSM) nyitással és vezérlőközponttal, rácsukódást megakadályozó fénysorompós automatikus zárással
Tűzgátló kapu:	a két ütem közötti tűzszakasz-határon beépítésre kerülő, 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, az építési engedélyben előírtak szerint a teremgarázs felől tűzgátló ajtók

2.3 Gépészet, világítás

Szellőztetés:	gépi szellőztetés, csak pincében, központi elszívó ventilátor nyomásérzékelős vezérléssel, a gyűjtőágban állandó depresszió. Az elszívott levegő kivezetése a tetősík felett történik. A földszinti garáztér az áttört nyílászárókkal kialakított oldalfalak miatt nyitott, de fedett parkolónak minősül
Biztonsági rendszer:	CO rendszer a kipufogó gázok biztonságos elvezetésére, a teremgarázs közös területén automatikus tűzjelző rendszer kiépítve, kijelzés a portaszolgáltatón
Világítás:	mennyezeti világítótestek mozgásérzékelős kapcsolóval, emellett állandó vészvilágítás
Fűtés:	a teremgarázs nem temperált



Gépészeti vezetékek: a teremgarázs földem alatt gépészeti vezetékek (víz, szennyvíz, szellőztetés) kerülnek elhelyezésre, melyek nem gátolják a beállók használhatóságát, a parkolás 180 cm magasságig garantált

2.4 Elektromosautó töltés

Általános leírás: különálló elektromos autó töltő kiépítés a beállóhoz, a beálló tulajdonosának kizárólagos használatára

Kiépítés: 3 fázisú, 3x16A méretezésű töltődoboz fali szerelésű, maximum 11 kW (terheléstől és felhasználószámtól függően), Type 2 aljzattal, töltőkábelrel, vagy anélkül, egyedi azonosítóval történő indítással az illetéktelen áramvételezés elkerülése érdekében. A töltők felügyeletét és terhelés menedzsmentjét központi rendszer látja el

Elektromos mérő: töltőbe integrált almérő az áramfogyasztás társasházzal történő elszámolásához

2.5 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 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 Adásvételi (Elő)szerződés rendelkezéseivel összhangban – elfogadja.

A Felek a jelen műszaki leírást az Adásvételi (Elő)szerződéssel egyidejűleg, annak elolvasása és értelmezése után, mint akaratukkal mindenben megegyezőt jóváhagyólag aláírják.

Budapest, 2025.



Metrodom Green Betula Kft.
Eladó

Vevő

Vevő

