

MŰSZAKI TARTALOM

A változtatások jogát egyenértékű anyagokra és műszaki megoldások alkalmazására fenntartjuk!

Energetikai besorolás	A lakások A++, azaz „minimális energiaigényű” energetikai tanúsítvánnyal fognak rendelkezni.
Alapozás	Méretezett, CFA cölöpökkel gyámoltott vasbeton lemezalap.
Vízszigetelés	- Talajnedvesség ellen tömegszigetelés: a talajszint alatti vasbeton szerkezetek vízzáró betonból készülnek. - Vizes helyiségekben kentszigetelés hajlaterősítővel. - Teraszokon feszültségmentesítő vízszigetelés, hajlaterősítővel. - Nyitott teraszoknál, erkélyeknél: rétegrend képzés (PVC szigetelés, bitumenes vízszigetelő lemez).
Falszerkezetek	- Külső teherhordó falak: monolit vasbeton pillérvázis szerkezet, vázkerámia kitöltő falazattal. - Lakáselválasztó fal: szabványoknak megfelelő, méretezett hanggátló téglafal (25cm vtg. Porotherm Aku Z). - Válaszfalak: Porotherm 10N+F, pinceszinten Ytong válaszfallap. - Előtétfalak: Ytong ill. gipszkarton lap.
Tető	- Magastető: korcolt fémlemez fedés. - Lapostető: extenzív zöldtető.
Födémszerkezetek, áthidalók	- Monolit vasbeton födémek - Porotherm nyílásáthidalók - Monolit vasbeton áthidalók és gerendák
Lépcsőszerkezetek	Monolit vasbeton lépcsők, hang- és rezgéscsillapító elemekkel
Padlók	Austrotherm ATN100-nel egyenértékű 2cm + Austrotherm AT-L2-lel egyenértékű 2cm + 6 cm vastag aljzatbeton

Hőszigetelés

- Homlokzaton 15cm vastag Grafitos EPS, illetve tűzvédelmi követelményeknek eleget téve helyenként 15cm vastag kőzetgyapot szigetelés kerül beépítésre.
- Lapostetőn átlagban 15cm vastag PIR hőszigetelés
- Magastetőn 30cm szálalású ásványi hőszigetelés

Nyílászárók

- Kívül barna, belül fehér színű, fokozott légzárású műanyag nyílászárók, lakásoknál 3 rtg. üvegezéssel (max. 1,1 W/m²K hőátbocsátással), erkélyekre nyíló-bukó kivitelben, riasztó nyitásérzékelő előkészítés.
- Homlokzati nyílászárókon redőnyök a nyílászáróval megegyező színben elektromos mozgatással, Inheat Zigbee fali kapcsolóval (okosotthonba integrálva) helyiségenként egy nyílászárón fix szúnyoghálóval.
- Tetősíklablakok: Velux gyártmányú, 3rtg. üvegezéssel, kézi mozgatású külső hővédő rolóval.
- Helyiségenként 1db légbevezető
- Garázskapu: méretezett, automata szekcionált garázskapu, okosotthonba integrált rendszámfelismerő beléptetéssel
- Beltéri ajtók: CPL fóliás átfogó tokos teli ajtók, alapszínekben, kilincs bruttó 12. 000 Ft összegig. Feláras opciók: üvegezések, rács, stb. építésvezetővel írásban egyeztetve, kizárólag partner beszállítónk kínálatából
- Lakás bejárati ajtó: egyszárnyú beltéri bejárati ajtó, - saroktokos kivitel vaktokkal, több pontos cilinder zár, 5db saját kulccsal), kiemelés gátló tüske, optikai kitekintő, MABISZ ajánlással és ÉMI minősítés, terv szerinti méretben
- Tároló ajtó: fémszerkezetű, tömör ajtó, biztonsági zárral
- Társasházi főbejárati ajtó: Főbejárat homlokzati nyílászáró hőhídmentes alumínium profil felhasználásával, hőszigetelő üvegezéssel (U_w=1,2 w/m²K), gumiprofil tömítéssel, terv szerinti méretekben.

Ablakkönyöklők

- Külső: fém anyagú
- Belül: agglomerát

Teraszkorlátok

- Fóliázott biztonsági üveg vagy pálcás acélkorlát

Vakolat

- Vizes helyiségek kivételével gipszes gépi vakolat, élvédővel

Felületképzések

- Festés: beltéri falfesték fehér színben, 2x glettelés, 2x festés
- Burkolás:
- Hidegburkolatok bruttó 8 000 Ft/m² az listaárig a vételárban, vizes helyiségek falán ajtómagasságig, konyhabútor fölött 60cm széles sávban, partner burkolat stúdió kínálatából, 45x45 vagy 60x30cm lapméretig, 8mm lapvastagságig, minimum 2mm-es fugával. Feláras opciók (diagonál, mozaik, stb. vékony (10cm alatt) dekorcsík) építésvezetővel egyeztetve.
- Burkolatváltók mathezüst színben
- Melegburkolatok bruttó 7 000 Ft/m² listaárig a vételárban, rendszerazonos fehér szegélylécce
- Az épület lapburkolatos közös területein csúszásgátló kerámia padlóburkolat készül
- Garázs: csúszásgátló műgyanta burkolat
- Homlokzat: szilikát vékonyvakolat

Közös területek felületképzése

Teremgarázs

- Falak: látszó vasbeton fal
- Mennyezet: táblás kőzetgyapot hőszigetelés, ill. vasbeton födém
- Ajtók: a tűzvédelmi előírások szerinti helyeken, az előírt tűzállósági határértékű tűzgátló acélajtók

Lépcsőházak, közlekedők

- Lépcső: vasbeton lépcső és lépcsőpihenő szerkezet járólappal és homloklappal, kísérő lábazattal
- Falak: vakolt és glettelt falfelület, 2 rétegű fehér diszperziós falfestéssel, 110cm magasságig mosható falfelülettel

Egyéb, közös használatú tárolók, gépészeti helyiségek

- Padló: műgyanta
- Falak: vakolt és glettelt falfelületen 2 rétegű fehér diszperziós falfestés;
- Mennyezet: glettelt falfelületen 2 rétegű fehér diszperziós falfestés, illetve táblás kőzetgyapot hőszigetelés;
- Ajtók: a tűzvédelmi előírások szerinti helyeken, megfelelő tűzállósági határértékű acél ajtók.

Privát tárolók

- Padló: műgyanta
- Falak: látszóbeton vagy téglafalazat vakolva, festve
- Mennyezet: látszóbeton vagy táblás kőzetgyapot hőszigetelés
- Ajtók: acél ajtók.
- A tárolók födémje alatt, és az oldalfalak mentén gépészeti vezetékek (víz, szennyvíz, szellőztetés) kerülhetnek elhelyezésre, melyek mind a belmagasság méretét, mind az oldalfalak használhatóságát korlátozhatják.

Az épület közös területeinek energiaellátása részben megújuló energiaforrásból történik, a tetőn elhelyezett **napelemből** rendszerrel.

Szaniterek, fajanszok, csaptelepek

- Csaptelepek: Hansgrohe Vernis króm termékcsalád, Roca Debba mosdó és wc, Roca lecsapódásmentes ülőkével, akrilkád, szögletes akril zuhanytálca: (4cm magas)
- Falba épített wc tartályok, fehér vagy króm alap műanyag nyomólappal
- Zuhanykabin nem képezi az alap műszaki felszereltség részét

Lift

- Hangszigetelt vasbeton aknában 1 db, 630kg - 8 személy teherbírású lift
- Mikroprocesszoros szimplex le gyűjtő vezérlés
- Szellőző ventilátorral, tükörrel
- További zaj- és rezgésvédelem: a lift motorja valamint a vezetősínek rezgéscsillapító elemekkel kerülnek rögzítésre. Szilikát téglából épített hangszigetelő előtétfal kialakítása.

Kert kialakítása

- Termőföld 10 cm vastagságban
- Fűvesítve, automata öntözőrendszerrel

Villanszerelés, szerelvények

- Lakásonként 3 x 20A kapacitás az alapárban
- Konnektorok, Legrand Suno termékcsalád, fehér színben, rögzített mennységben
- Kapcsolók, Inheat Zigbee csillárkapcsolók fehér színben, rögzített mennységben (okosotthonba integrálva)
- Konyhai páraelszívó fali kivezetéssel a strangtól 10 cm hosszban, tűzzáró csappantyúban végződve
- Riasztórendszer alapcsövezés és vezetékezés
- Videókamerás kaputelefon a lakásokból a bejárathoz, mobiltelefonos elérhetőséggel, okosotthonba integrálva
- A közös használatú helyiségekben mesterséges világítás, energiatakarékos LED fényforrásokkal kerülnek kiépítésre
- Minden lakásban elektromos üzemű (pl. kerámia lapos) tűzhelyek használatára van lehetőség
- Privát tárolókban: 1db lámpa kapcsolóval, és 1db 230V dugalj, külön almérővel

Fűtés, épületgépészet, szellőzés

- Központi kialakítású, hőszivattyús mennyezet hűtés-fűtés, kedvezményes H-tarifával (a mennyezet hűtés-fűtés működtetése külön használati útmutató alapján)
- Klíma: központi klímarendszer, lakásonként 1db beltéri egységgel, egyedi mérővel. A zárószinten található lakások esetén: minden lakóhelyiségben beltéri egység.
- Fürdőszobákban padlófűtéssel és elektromos törölközőszárítóval.
- Belső fekvésű vizes helyiségekben gépi szellőzés (ventilátor)
- Ötrétegű vízvezetékcsövek, rendszerazonos idomokkal
- Kemény PVC cső szennyvízvezetékek
- A fürdőkben padlóösszefolyó nem készül
- Lépcsőházi lift előterekben temperáló padlófűtéssel
- Gépészeti vezetékek: a teremgarázs földem alatt gépészeti vezetékek (víz, szennyvíz, szellőztetés) kerülnek elhelyezésre, melyek nem gátolják a beállók használhatóságát,
- Az épület fűtési melegvíz ellátását és a használati melegvizet a záróföldemre telepített hőszivattyúk biztosítják. A lakások fűtési- és használati-melegvíz fogyasztását egyedi mérőkkel mérik.
- Az egyedi mérőórák beépített távleolvasóval rendelkeznek (okosotthonba integrált)
- A konyhai tűzhelyek feletti szagelszívás részére lakásonként 300-400 m³/óra teljesítményű berendezés bekötésére van lehetőség (160-as csőátmérő tűzcsappantyúval ellátva). Kiépítését a konyhaberendezés szállítója végzi. A konyhabútor és gépek nem részei a lakás alapfelszereltségének.

Elektromos autó töltés előkészítés

- A kiállás a saját mérőhelytől a gépkocsi beállóhelyig kiépített elektromos becsövezést tartalmazza egyedi töltőszervezet nélkül.
- A töltéshez használható maximális teljesítmény: 11 kW
- A töltőkiállás mérése a lakáshoz tartozó elektromos mérőórán történik.

Okosotthon rendszer

- Távoli fűtésvezérlés minden lakáshoz
- Elektromos redőnyök vezérlése
- Kaputelefon
- Világításvezérlés
- Garázs beléptető rendszer

Feláras opciók

Vásárlóval írásban egyeztetve, egyedi árajánlat jóváhagyását követően:

- Egyedi hidegburkolat
 - Walk-in zuhanyzó
 - Egyedi melegburkolat (vízálló, szalagparketta)
 - Elektromos autó-falitöltőtöltő készülék (meghatározott típus)
 - Kapcsolók, konnektorok darabszámának, pozíciójának módosítása
 - Gépészeti kiállások pozíciójának módosítása
 - Egyedi szúnyoghálók
-

Változtatási lehetőségek

A Vevőknek térítés ellenében lehetőségük van a lakás kialakítását (kivéve az osztatlan közös területeket, illetve más tulajdonrészét) érintő változtatásra. Az Eladó döntésétől függően, az alábbi feltételek mellett:

- Nem érintheti az épület külső szerkezetét, megjelenését
- Nem jelent minőségi visszalépést sem a közös, sem az önálló tulajdoni illetőségek műszaki paraméterei és megjelenése szempontjából.
- Nem jelent hátrányt sem a leendő tulajdonostársnak, sem harmadik személy részére.
- Nem érintik a projekt megvalósításának időütemtervét, és az azzal kapcsolatos szerződéseket, megállapodásokat és jogokat.
- Bármely változtatás végrehajtása csak Eladó hozzájárulásával, az eladó által meghatározott határidőig és a többletköltség befizetése után történhet.

Változtatási lehetőségek:

- Választás megadott mintakollekcióból, az alapkiviteli termékekből, ill. feláras kollekcióból.
- Külön rendelhető tételek (szúnyogháló stb.)
- Erős- és gyengeáramú kiállások helye, amennyiben műszakilag megoldható
- Vívezeték- és csatornakiállások helye (mosdó, mosogató, mosógép, kád, kád cseréje zuhanyra, illetve fordítva), amennyiben műszakilag megoldható.

Amennyiben a módosításhoz szükséges, az újabb szakági tervek (építészeti, gépészeti, elektromosság) elkészítésének díja szakáganként 30.000 forint + 27 % ÁFA, mely a Vevőt terheli.

Választási határidők emeletenként a kivitelezés megfelelő szakaszában kerülnek meghatározásra, melyről Eladó a Vevő részére megfelelő időt biztosítva értesítést küld.

Vevő kérésére a lakás műszaki tartalma és az alaprajzok, az előírások betartásával módosíthatóak. Minden változtatás pótmunkának minősül, mely a műszaki átadás határidejét módosíthatja.

Budapest, 2026. szeptember 22.

A változtatások jogát egyenértékű anyagokra és műszaki megoldások alkalmazására fenntartjuk!