

Az AG/..... szerződés számú regisztrációs szerződés melléklete

MŰSZAKI MELLÉKLET Amphora Garden lakóépület

Budapest III. kerület Vörösvári út 111-117. – hrsz: 16911

A BERUHÁZÁS ISMERTETÉSE

A 1037 Budapest, Hunor utca 36-42. szám („felülvizsgálat alatt”) és 1037 Budapest, Vörösvári út 111-117. szám („felülvizsgálat alatt”) alatt található Amphora Garden, 297 lakásos lakóépület került megtervezésre.

Az épület gyalogosan megközelíthető mind a Vörösvári útról, mind a Hunor utca felől. A lakóépület beépítése „U” alakot formáz, amely a Vörösvári út irányából egy alacsonyabb „híddal” kerül összekapcsolásra. Az épület változatos tömegalakítású, fsz+4 emelet, illetve fszt+5 emeletes épülettömbökből áll, a kialakításra kerülő 4 lépcsőházban liftek és lépcső is biztosítja az emeletek elérését. Az U alak által határolt belső térben a telek közepén egy nagyobb összefüggő belső zöldfelület jön létre, amelyben privát kertek és a lakók által közösen használt zöldfelületek kerülnek kialakításra. A beépítésből adódóan a lakások intimitását, erkélyek szeparálását elválasztó paravánok biztosítják. A homlokzati plasztika tagolja az épület tömegét és egyben segít a teraszok közötti átláthatóság csökkentésében. A lakóépületben a pincszinteken több mint 300 db gépkocsi tároló és több mint 100 db E-kerékpár tároló, illetve a teremgarázsban és a lakószinteken több mint 100 db tároló kerül kialakításra. Az épület földszintjén a közterületek irányába üzletek és irodák, a földszinten a telek belső részein és a földszint feletti szinteken változó méretű lakások kapnak helyet.

ÉPÜLETSZERKEZETEK, KÖZPONTI GÉPÉSZET, ELEKTROMOSSÁG

Alapozás

Az épületek statikailag méretezett vasbeton lemezalapozással és a statikus tervező által meghatározott helyeken cölöp/réspillér alapozással készülnek.

Teherhordó vázszerkezet

Az épületek hagyományos építési módban kerülnek kivitelezésre, monolit vasbeton vázszerkezettel, statikailag méretezett monolit vasbeton födémekkel, merevítő falakkal, pillérekkel.

Falak

A pincefalak, a lépcsőházak és liftaknak körítő falai, valamint a szükséges merevítő falak vasbetonból készülnek.

A külső térelhatároló falak kerámia vagy pórusbeton vázkitöltő falazatok. Mind a téglafalazatok, mind vasbeton falak az előírt hőtechnikai méretezésnek megfelelő vastagságú hőszigetelő rendszerrel készülnek.

Az épületeken belüli lakásválasztó falak hangtechnikai méretezésnek megfelelő nagyszilárdságú falazóblokkokból készülnek, a szükséges helyeken vasbeton pillérekkel, merevítő falakkal.

A lakásokon belüli válaszfalak falazóblokkokból készülnek, a lakáelosztók szereléséhez gipszkarton szerkezetű előtétfalak, vagy szerelt válaszfalak készülhetnek.

Födémek

A lakások területein alul-, felül sík monolit vasbeton födémek készülnek, rejtett gerendákkal, homlokzati síkon peremgerendákkal. A födémeken a lépés-hanggátlás biztosítására akusztikailag minősített szigetelésen úsztatott aljzatbeton készül, mely egyben a burkolatok fogadó szerkezete is.

A pincszinteken, földszinten és folyosókon helyenként lelógó gerendákkal erősített monolit vasbeton födémek készülnek.

Tetőfedés

Az épületek részben lapostetős, részben magastetős kialakítással készülnek. A lapostetők bitumenes vagy műanyag lemezszigeteléssel kavicsleterheléssel és/vagy zöldtetővel, a magastetők vasbeton koporsófüdemen átszellőztetett korcolt fémlemezfedéssel készülnek.

Külső nyílászárók

A lakások ablak és erkélyajtói korszerű, belső oldalán fehér, külső oldalán szürke, a homlokzat egyéb színeivel harmonizáló színű, műanyag profilrendszerből készülnek, háromrétegű üvegezéssel, a vonatkozó hőtechnikai előírásoknak megfelelően.

A biztonságos és kényelmes szellőztetés biztosítása érdekében a lakásokban lakóhelyiségenként legalább egy nyílászárón résszellőztető elem kerül elhelyezésre. A nyitható homlokzati nyílászárók szellőztetése a homlokzati nyílászárók kilincsenek szellőztető állásba helyezésével is történhet.

A homlokzati nyílászárók redőnyszekrényvel kerülnek beépítésre. A redőny előkészítés magába foglalja a redőnyszekrényen kívül a redőnyláb beépítését is (redőnypalást és szúnyogháló nélkül), illetve motoros mozgatás előkészítéséhez a redőnyszekrényeknél elektromos kiállást (motor és távirányító nélkül).

Erkélyek, teraszok

Az erkélyek csúszásmentesített fagyálló kerámia-, vagy gres járólappal burkoltak. A teraszok csúszásmentesített fagyálló gres járólappal vagy betonelemmel vagy térkövel burkoltak.

Az erkélyek/teraszok tömör mellvéddel, vagy korláttal lehatároltak, mely korlátok lakatos szerkezetű pálcás kivitellel készülnek.

Egyes teraszok a lakásokból fellépéssel közelíthetők meg, amennyiben műszakilag szükséges az előírásoknak megfelelő rétegrend kialakításához.

Homlokzatok

Az épületek homlokzatai kettős anyaghasználattal készülnek, ragasztott burkolattal és/vagy vakolt felülettel.

Belső vakolás

Az elemes falazatok vakolt és glettelt felülettel, a vasbeton falak és mennyezetek vakolat nélküli, glettelt kivitelen készülnek.

A teremgarázsokban elhelyezett tárolók oldalfalai glettelt és/vagy festett felülettel készülnek.

Álmennyezet

A lakások egyes helyiségeiben (pl. előtér, wc, fürdő, háztartási helyiség), valamint a közös területi közlekedőkben műszaki szükségességből álmennyezetek kerülhet kialakításra az elektromos és gépészeti vezetékek, berendezések takarására.

Liftek, közlekedők

A lépcsőházakhoz tartozóan 1-1 (összesen 5 db) 13 személyes, bűtorszállításra is alkalmas kivitellű, korszerű hívólift kerül beépítésre.

Az épületben 4 db zárt, túlnyomásos füstmentes lépcsőház kerül kialakításra. A lépcsőházban látszó beton járófelület vagy műgyanta vagy csúszásmentes greslap burkolat készül.

A belső közlekedők csúszásmentes greslap burkolattal vagy a belsőépítész tervező által később meghatározott burkolattal készülnek.

A teremgarázsok bejáratánál távirányítással működtethető garázkapu kerül elhelyezésre.

A teremgarázs és lift előterek, valamint a lift előtéri közlekedők és lakószintű közlekedők között az előírásoknak megfelelő tűzgátló ajtók kerülnek elhelyezésre.

Garázs

Terepszint alatt összefüggő teremgarázs kerül kialakításra. A teremgarázs a Vörösvári út és Hunor utca felől is megközelíthető, egy-egy gépkocsibehajton keresztül.

A teremgarázsok vakolatlan, de festett falakkal, járófelületén felületkeményített beton vagy műgyanta felületképzéssel készülnek.

A teremgarázsban a gépkocsi beállók és tárolók oldalfalain, illetve mennyezetén látszó szereléssel elektromos, illetve gépészeti vezetékezők kerülhetnek kialakításra, amennyiben az műszakilag indokolt.

A teremgarázsban gépi hő- és füstelvezetés, valamint CO elszívás készül.

Épületgépészet

Az épületek teljesítik a 7/2006. TNM rendelet közel nulla energiaigényű épületekre vonatkozó követelményeit.

Az épület fűtését szolgáló hőenergia előállítása +5-7 °C-os külső hőmérsékletig korszerű hőszivattyúkkal központilag történik, ez alatti külső hőmérséklet esetén pedig távhő biztosítja.

Az épület hűtését szolgáló hőenergia előállítása hőszivattyúkkal, központilag történik.

Az épület használati melegvíz előállítása távhővel központilag történik.

A lakások fűtése a folyamatos tartózkodásra szolgáló helyiségekben monolit vasbeton födémekbe integrált, mennyezeti fűtő-hűtő panelekkel valósul meg. A hőszivattyús rendszer lehetővé teszi a lakások hűtését is a mennyezeti fűtő-hűtő panelek segítségével.

Légelszívó berendezések kerülnek a fürdőszobákba és a wc helyiségekbe. A konyhai szagelszívás számára tetősík felé kivezetett szellőző csövek kerülnek beépítésre.

A parkolósínteken gépi (mesterséges) hő- és füstelvezetés, valamint időszakos szellőztetésre is szolgáló CO elszívás készül. A pincei tárolók szellőzése a tárolóajtókon keresztüli szellőzéssel, vagy a tárolóajtó felett beépített, áttört lakatos szerkezetekkel biztosított.

A telek vízcsatlakozása a külső közműhálózatról (közvetetten) önálló bekötéssel lesz biztosítva. Az épületen kívüli közművezetékek rákötése az épületen belüli hálózatra a parkolósínteken kerültek elhelyezésre a mennyezeten és az oldalfalakon.

A lakások hideg és melegvíz almérőkön keresztül kapcsolódnak a ház rendszerére. Az épületen belül a szennyvíz és a csapadékvíz gyűjtése elválasztott rendszerben történik.

Az épületben és a lakásokban gázcsatlakozás nem kerül kiépítésre.

Elektromosság

A felszín feletti elektromos hálózat (lakásokon belüli is) földében, falban, aknában, álmennyezeti térben, valamint padlóban szerelt védőcsövekbe húzott vezetékekkel készül. A pincszinti elektromos hálózat kábeltálcákon vezetve készül, a pincei tárolókban védőcsőben, falon kívüli szereléssel.

A közösségi területeken (garázs, közlekedők, tárolók) az előírásoknak megfelelő védettségű, mozgásérzékelőkkel vezérelt lámpatestek kerülnek felszerelésre.

A bejáratoknál alkonykapcsolóról működtetett térvilágítás készül.

A kaputelefon rendszer digitális, ajtónyitó funkcióval ellátott, a bejáratnál kamerás kültéri egységgel. Az egyes lakások standard kialakítása lakáson belüli videós kaputelefon egységet tartalmaz.

Gyengeáramú telekommunikációs rendszer kerül kiépítésre az épületben.

LAKÁSOK

A lakások belső kialakítását, úgymint burkolatok, kádak, zuhanyok, szaniterek, csaptelepek, belső ajtók vásárlóink különböző, belsőépítészek által összehangolt anyagválasztékú és színvilágú berendezési csoportokból választhatják ki. A 'Standard' kategória részletezését lásd: 1. sz. mellékletben. (A listaár a 'Standard' kategóriájú kialakítást tartalmazza.)

A lakásokra általánosan érvényesek a következők:

Belmagasság

A lakások belmagassága (padlóburkolat felső síkja és a vasbeton födém alsó síkja közötti méret) jellemzően 2,70 méter ± 3 cm.

A VA és VB lépcsőházak 4. szintjén, valamint a HA és HB lépcsőházak 5. szintjein a lakások belmagassága változó, maximum 3,40 m, a koporsófödémek magastető kialakítások miatt esetlegesen magasabb. A lapostető részekén a többi szinthez hasonlóan jellemzően 2,70 méter ± 3 cm.

Műszaki okokból kifolyólag egyes helyiségek csökkentett belmagassággal, álmennyezettel (minimálisan 2,40 méter belmagassággal) kerülhetnek kialakításra.

Lakásbejáratok

A lakásbejáratokra kitekintő optikával és többpontos biztonsági zárral ellátott, akusztikailag minősített, Mabisz minősítéssel rendelkező ajtók kerülnek elhelyezésre.

Beltéri ajtók

A beltéri ajtók 210/212,5 cm névleges magasságú, dekorfóliás vagy laminált felületű, furatolt forgácsbetétes, teli ajtólapos, utólag szerelhető tokos kivitelűek.

Burkolatok

A fürdőszobákban és a wc-ben 2,20 m - 2,25 m magasságig I. oszt. falicsempe burkolat készül. Minden pozitív sarok fém élvédővel lezárásra kerül. A konyhában, háztartási helyiségben nem készül falicsempe burkolat.

Az előszobák, konyhák, kamrák, fürdőszobák, wc-k, háztartási helyiségek, illetve egyes közlekedők I. oszt. kerámia padlólap burkolatúak.

A lakószobák és a lakáson belüli egyes közlekedők I. oszt. laminált parketta burkolatúak.

Az erkélyek/teraszok burkolatai I. oszt. csúszásmentesített fagyálló kerámia- vagy greslap burkolatúak, vagy betonelemmel, térkővel burkoltak.

Felületképzés

A lakásokban vakolás (falazott szerkezeteknél), glettelés (vasbeton szerkezeteknél és vakolaton) és fehér színű diszperziós falfestés készül.

Konyha

A lakások konyhabútorok, valamint konyhagépek nélkül kerülnek átadásra. A konyhai gépészeti és elektromos bekötések a vevői egyeztetés során átadásra kerülő, egyesített vevőkezelési alaprajzon látható standard elrendezéshez igazodva kerülnek kialakításra.

Vizes berendezések, szaniterek

Minden lakás fürdő (vagy terven jelölt egyéb, pl. háztartási) helyiségében mosógép, valamint a konyhákban mosogatógép részére a mosogató kombinált szelepén keresztül víz-, és szennyvíz oldali csatlakozás kerül kialakításra. A wc-k konzolos, rejtett tartályos kialakításúak, kétfokozatú nyomólappal. A lakások fürdőszobáiban, illetve egyéb vizes helyiségeibe padlóösszefolyók nem kerülnek kiépítésre.

Fűtés, hűtés

A lakásokon belül a nappaliban, étkezőben és a hálósobákban (amennyiben műszakilag indokolt a konyhákban is) mennyezeti hűtési-fűtési rendszer készül. A fürdőszobákban a fűtést elektromos törölközőszárítós radiátor biztosítja. Egyéb belső helyiségekben fűtés, valamint hűtés nem kerül kiépítésre.

A lakás tájolása, vagy az üvegezett felületek magas aránya miatt bizonyos esetekben a hűtési vagy fűtési igények kielégítésére kiegészítő felületi hűtési-fűtési rendszer egyéb épületszerkezeti elemekben (fal, padló) is elhelyezésre, vagy kiegészítő hőleadó berendezés is beépítésre kerülhet, a hőtechnikai méretezés függvényében.

A hőmérséklet helyiség termosztátokkal szabályozható (nappali, hálósobák esetében).

A fűtési rendszer téli méretezési belső hőmérséklete: lakószobák, konyhák +22 °C, fürdőszobák +24 °C, előterek, közlekedők és külön wc helyiségek +18-20 °C.

A hűtési rendszer nyári méretezési belső hőmérséklete: a hűtött helyiségekre vonatkozóan +26±2 °C, a külső hőmérsékletnél maximum 6 fokkal alacsonyabb.

A hűtési rendszer teljesítményének meghatározása külső árnyékolók egyidejű használata mellett került meghatározásra.

A lakások hatásos és gazdaságos hűtése közvetlen napsugárzásnak kitett helyiségekben kizárólag külső árnyékolók használata mellett biztosítható.

Az épületben és a lakásokban egyidejűleg kizárólag vagy fűtés, vagy hűtés szabályozására lesz lehetőség. A hűtési és fűtési üzemmódok közötti átváltás központilag történik. A mennyezeti fűtéssel nem rendelkező helyiségekben hűtési rendszer kialakítására nincs mód.

Légtechnika

Falon kívüli légheszívó berendezések kerülnek a fürdő és wc helyiségekbe. Működtetésük páraérzékelővel automatikusan induló vagy világítási kapcsolóról késleltetéssel történik.

A konyhai szagelszívók részére a beépített szellőző csövekre a strangoknál biztosítunk csatlakozási lehetőséget. A konyhai szagelszívást a Vevő által beépítésre kerülő konyhai szagelszívó berendezés ventilátora hivatott biztosítani.

Kamra helyiségek és háztartási helyiségek esetén a beltéri ajtón keresztül, gravitációs úton oldott meg a szellőzési lehetőség.

Elektromosság

Az egyszobás lakások 1x32 A, a két- és három szobás lakások 1x40 A, a három szobásnál nagyobb lakások, illetve a legfelső szinti, jakuzzi elhelyezésére is alkalmasra tervezett teraszos lakások 3x20 A elektromos kapacitással rendelkeznek.

A lakásokban korszerű és formatervezett elektromos szerelvények kerülnek beépítésre. Minden lakószobában 4 db, nappaliban 6 db, konyhában 8 db (melyből 1 db az elektromos tűzhely részére kialakított kiállítás), étkezőben 1 db, fürdőszobákban 2 db általános célú és 1 db mosógép részére, előtérben és közlekedőben 1 db, továbbá erkély, terasz esetén 1 db kültéri 230 V-os konnektor kerül elhelyezésre. Helyiségenként 1-1 db mennyezeti lámpahely kerül kialakításra, valamint a fürdőszobákban tükörvilágítás, illetve a konyhákban pultvilágítás részére kiállítás is készül. A lakások világító berendezései nem tartoznak a lakások alapfelszereltségébe.

Minden lakóhelyiségbe kerül egy-egy informatikai blokk (tv/telefon/internet részére, CAT6 vezetékezővel).

A lakások lakásbejárati ajtajánál nyitásérzékelős, az erkéllyel/terasszal rendelkező lakóhelyiségek esetében mozgásérzékelős riasztó rendszer részére elővezetékezés kerül kiépítésre, központi és kezelő egység elhelyezés részére előkészítéssel.

A lakásokba beépítésre kerülő, illetve opcionálisan beépíthető egyes elemek – a lakások hűtés-fűtés rendszere, a videós kaputelefon, a motoros redőny mozgatása (esetlegesen, motortípustól függően vevő által biztosítandó külön átjátszóval) – okos telefonnal, applikáción keresztül is kezelhető kivitelben kerül beépítésre, illetve kijánlásra. Ezeknek a berendezésnek a távoli eléréséhez, illetve a távolról történő működtetéséhez internet szolgáltatás szükséges, melyet a vevő szolgáltatóján keresztül kell, hogy biztosítson.

A teremgarázsokba egyes beállóhelyeken, kiépítésre kerül fogyasztásnak megfelelő elszámolással elektromos autók töltési lehetősége, teljesítmény szabályozott – menedzselt – rendszerrel. Hatósági előírások miatt egyes beállóhelyeken nem létesülhetnek elektromos autótöltő kiépítések. A tárolókba opcionálisan elhelyezhető elektromos aljzat (külön mérési lehetőséggel).

Kialakításra kerülnek a pincszinten olyan közös kerékpártárolók, melyekben padlóra vagy falra szerelt kerékpár rögzítő szerkezetek (kerékpárbeállók) kerülnek kialakításra, melyekhez darabonként önálló elektromos töltési pont biztosított. .

Fogyasztásmérés

A hideg- és használati melegvíz, valamint a fűtés-hűtés energia fogyasztása lakásonként önállóan mérhető. A távleolvasásra alkalmas almérők a lépcsőházi álmennyezetbe kerülnek elhelyezésre. Egyes lakások esetében műszaki okokból a mérőberendezések bekerülhetnek előtéri, háztartási helyiség, vagy wc helyiség álmennyezetébe, vagy oldalfalába.

A lakásonkénti elektromos mérőórák a lépcsőházi folyosón, szintenkénti mérőszekrényekben kerülnek elhelyezésre.

A szerződés mellékletét képező alaprajzokon a lakások mérete az OTÉK szerinti hasznos területet tartalmazza. A helyiség méretek, a vakolatlan, burkolatlan, nyers téglafalakkal, illetve nyers beton pillérekkel lettek tájékoztató jelleggel feltüntetve.

Az Eladó fenntartja jogát arra, hogy a lakások, tárolók – illetve amennyiben gépkocsi beállóhelyet érint, akkor arra vonatkozóan is – belső falainak (külön tekintettel a gépészeti és elektromos strangok falainak) anyagát, méretét és elhelyezkedését megváltoztassa, illetve a műszaki leírásban szereplő anyagokat, szerkezeteket, berendezéseket vagy technológiákat, a fentiekben meghatározottakkal legalább megegyező műszaki színvonalú termékkel vagy technológiával helyettesítése.

Az értékesítés során bármely kiadványban, honlapon, marketing anyagban, hirdetésben, vagy egyéb dokumentumban szereplő látványtervek, képek és illusztrációk kizárólag inspirációs céllal készültek, azok nem képezik a vételárban foglalt műszaki tartalom részét, ahogyan az alaprajzokon szereplő bútorok sem részei a lakás vételárának. A lakás (vételárban foglalt) műszaki felszereltségét a műszaki leírás tartalmazza. A belsőépítész által tervezett kialakítás egyénileg kivitelezhető átadás után, a választott belsőépítéssel történő egyedi megállapodás alapján.

Kelt: Budapest, 2026.02.05.

1. sz. melléklet

LAKÁSBELŐ FELSZERELTSÉG

STANDARD KIALAKÍTÁS

A lakások belső kialakítását, úgymint burkolatok, szaniterek, csaptelepek, belső ajtók vásárlóink különböző, belsőépítészek által összehangolt anyagválasztékú és színvilágú berendezési kollekciókból választhatják ki. A 'Standard' kategória részletezését jelen melléklet tartalmazza. (A lista a 'Standard' kategóriájú kialakítást tartalmazza.)

Az alábbi anyagok/termékek esetében a lakás szinten való elhelyezkedéstől függő standard kialakítás

Melegburkolat

Általánosan I. oszt. laminált parketta, 8 mm vtg., 31-32 kopás állósággal.

Hidegburkolat

I. oszt., 6-8 mm vtg., mázas kerámia vagy gres lapburkolat.

Belső ajtók

Utólag szerelhető tokos, dekorfóliás vagy laminált felületű, furatolt faforgácslap-betétes ajtólappal. Alueloxált modern vonalvezetésű, körcímkés ill. wc helyiségben wc-záras kilincs-rendszerrel.

A VA és VB lépcsőházak Fsz.-2. emelet, illetve a HA és HB lépcsőházak Fsz.-1. emelet lakásaira vonatkozóan:

Az anyagok/termékek az Eladó által megadott, belsőépítészek által összeállított 8 db lakásbelső stílustervezési csomagokban megjelöltek szerint.

A VA és VB lépcsőházak 3.-4. emeleti lakásaira, illetve a HA és HB lépcsőházak 2.-5. emeleti lakásaira vonatkozóan:

Az anyagok/termékek az Eladó által megadott kollekcióból egyedileg választhatóak.

Az alábbi anyagok/termékek esetében a lakás szinten való elhelyezkedéstől független standard kialakítás

Csaptelepek

Hansgrohe, Grohe vagy ezzel egyenértékű gyártmányú egykaros csaptelep, mosdónál és kádnál automata leeresztővel, kádnál és zuhanynál zuhanyszettel (mely felszerelés nélkül, dobozba kerül átadásra).

Szaniterek

Fehér színű, I. oszt. porcelán vagy kerámia mosdókagyló (55 vagy 60 cm-es), illetve kézmosó (36 vagy 38 cm-es).

Függesztett, mélyöblítésű, hátsókifolyású, fehér színű, I. oszt. porcelán vagy kerámia wc-csésze, műanyag fehér ülőkével. Geberit, Grohe vagy ezzel egyenértékű, rejtett WC tartály, kétfokozatú fehér nyomólappal.

Fehér színű, I. oszt. acryl kád, 170x70 cm méretben, automata le- és túlfolyóval, előfalazással.

Fehér színű, I. oszt. acryl zuhanytálca, 80x100 cm vagy 90x90 cm méretben, lábbal, előfalazással vagy előlappal, kabinnal.

Radiátorok

A fürdőszobákban elektromos bekötésű, I. oszt., szinterezett fehér törülköző szárító radiátor kerül.

Elektromos szerelvények

Schneider vagy ezzel egyenértékű gyártmányú elektromos szerelvények.

Változtatás lehetőségének kérése

A Vevő külön kérésére a 2., 3., 4. és 5. számú mellékletben rögzítettek figyelembevételével, a Vevő által választott műszaki változtatási opciós csomag figyelembevételével lehetőség van arra, hogy saját lakásukra vonatkozóan módosítási javaslatot fogalmazzanak meg, az Eladó által megadott ütemterv szerint, ha:

- az nem befolyásolja az épület külső megjelenését vagy a közös használatú területek megjelenését,
- nem eredményez a megajánlottnál alacsonyabb minőségi színvonalat technikai jellemzők és megjelenés tekintetében,
- nem jár hátrányos következményekkel a lakásszomszédok vagy harmadik fél számára,
- nem befolyásolja a műszaki ütemtervet, a technológiai folyamatokat, illetve nem ellentétes a vonatkozó jogszabályokkal (különös tekintettel az 1997/253 (XII.20) Kormányrendeletre az országos településrendezési és építési követelményekről (OTÉK)), tervezési irányelvekkel, szerződésekkel, és a jogerős építési engedély követelményeivel,
- nem érinti az épület központi berendezéseit és hálózatait (pl. fűtési rendszer, elszívás, kaputelefon-rendszer, lefolyórendszer stb.).

A Vevő külön kérésére sincs lehetőség olyan módosítási javaslatot kivitelezni, mely:

- bármilyen építési engedély módosítással járna,
- bármilyen változtatás, mely a vasbeton szerkezetek utólagos gépészeti és elektromos nyomvonalának besüllyesztésével járna,
- bármilyen változtatás, mely a strangok méretének módosításával járna,
- bármilyen változtatás, mely a lakás betervezett energia igényét, közmű csatlakozási adottságait kimeríti,

A fentieknek megfelelően az épület homlokzatának és közös részeinek, valamint a kertnek a kialakítása teljes mértékben az Eladó kompetenciája, erre változtatási kérelmet az Eladó nem tud elfogadni. Közös résznek számítanak ebből a szempontból a lakások külső nyílászárói, lakásbejárati ajtók és szerelvényei, lépcsőházi-, közlekedő és lépcső burkolatok, erkély és terasz burkolatok, erkélykorlátok, teraszfalak, a lépcsőházban, a közlekedőkön és erkélyeken, teraszokon lévő elektromos és egyéb szerelvények (pl. ajtócsöngő), valamint a lámpatestek is.

Külön megrendelések

A Vevő a 'Standard' kialakítástól, mind alaprajzi, mind lakásbelső kialakítást tekintve kérhet eltérő kialakítást, Eladó külön jóváhagyásával, külön térítés ellenében, a 2. és 3. sz. mellékletben részletezettek szerint.

A vételár nem tartalmazza

A hidegburkolat díszítő elemeit (középdekor, bordűr, stb.), fürdőszobai felszerelési tárgyakat (tükörök, szappantartó, WC papír tartó, stb.), lámpatesteket, karnisokat, riasztó rendszer és szerelvény elhelyezéseket és kiépítéseket, gépkocsi beálló helyenként egynél több garázs távnyitót, a magánkerttel rendelkező lakásokon kívül a teraszokhoz automata öntözőrendszert, konyhabútort és egyéb beépített bútorokat. Pincei, illetve szinti tárolókhoz erősáramú kiállást, elektromos almérőt, biztonsági ajtót.

Az Eladó fenntartja jogát arra, hogy a lakások, tárolók – illetve amennyiben gépkocsi beállóhelyet érint, akkor arra vonatkozóan is – belső falainak (külön tekintettel a gépészeti és elektromos strangok falainak) anyagát, méretét és elhelyezkedését megváltoztassa, illetve a műszaki leírásban szereplő anyagokat, szerkezeteket, berendezéseket vagy technológiákat, a fentiekben meghatározottakkal legalább megegyező műszaki színvonalú termékkel vagy technológiával helyettesítése.

Eladó tájékoztatja Vevőt, hogy a Lakóház kialakítása a Lakóházra vonatkozó mindenkor kiviteli tervek alapján történik, amely a fenti műszaki leírástól, az Építési Engedély alapjául szolgáló építési engedélyes tervdokumentációtól eltérhet. A kiviteli tervek, szakági tervek a szerződés mellékletét tartalmazó értékesítési alaprajzhoz képest többlet jelöléseket, ill. műszaki teljesítéseket tartalmaznak, melyek elkészültét Vevő a birtokba bocsátási eljárásban nem vitatja.

Kelt: Budapest, 2026.02.05.

2. sz. melléklet

KÜLÖN MEGRENDELÉSEK

A VA és VB lépcsőházak Fszt. – 2. emeleti, valamint a HA és HB lépcsőházak Fszt. – 1. emeleti lakásaira vonatkozóan

A lakások műszaki tartalmának (standard kialakítás) módosítási lehetősége

A Vevők tájékoztatást kaptak a lakások standard kialakításáról a műszaki leírásban részletezettek és a szerződés mellékletét képező alaprajz alapján, illetve olyan általános minta lakástervek átnézése alapján, amely a különböző szobaszámú lakásokra vonatkozóan tartalmazzák a lakásokba kerülő elektromos és gépész kiállások általános elrendezési sémáját.

A Vevők külön térítés ellenében kérhetik a lakások standard kialakítástól mind mennyiségben, mind magasabb minőségben eltérő kialakítását is, az Eladó által megjelölt határidőig, az Eladó által előzetesen megjelölt időpontban. Az Eladó a kialakítás módosítási lehetőségének körét az alábbi kialakítási csomagokban határozta meg, igazodva az eltérő Vevői igényekhez. A Vevőknek a kialakítási csomagot a Lakásra vonatkozó műszaki dokumentáció Eladó általi megküldését követő 10 naptári napon belül kell kiválasztaniuk. A kiválasztott csomagok módosítása nem lehetséges. Az egyes csomagok az alábbi módosítási lehetőségeket tartalmazzák:

Standard csomag

- az átadásra kerülő vevőkezelési tervek szerinti alaprajzi kialakítás (módosítás nélküli falazat/elektromos/ gépészeti elrendezéssel)
- elektromos és gépészeti előkészítés készül konyhabútor beépítéséhez, maga a konyhabútor és elektromos gépek elhelyezése nélkül (módosítás nélküli elrendezéssel); elektromos/gépészeti kiállások: pultvilágítás, elektromos tűzhely (főzőlap+sütő), szagelszívó, mosogató és mosogatógép, hűtő, mikró fogadására
- műanyag homlokzati nyílászárókra redőny beépítés kérhető kizárólag egyben a lakás összes homlokzati nyílászárójára, távirányítású kezeléssel motoros kivitelben; szúnyogháló elhelyezés kérhető kizárólag egyben a lakás összes nyitható ablakára és erkélyajtájára
- komplett riasztó rendszer beépítés kérhető (kültéri riasztóegység elhelyezése nélkül); a rendszer alkalmas átjelzéses szolgáltatásra, melyet a vevői birtokbavétel után egyénileg lehet intézni szolgáltató szerződés megkötésével
- a lakásbelső kialakítása választható az Eladó által megadásra kerülő 8 féle lakásbelső stílusterv ajánlat közül; az egyes stílustervek tartalmazzák a meghatározott hideg- és melegburkolatok típusát (méretét, színeit, gyártmányát), a beltéri ajtók típusát (színeit, kilincstípusait), a szaniterek típusát (kád/zuhany/zuhanykabin, mosdó/kézmósó, csaptelepek, wc/ülőke/nyomólap), elektromos szerelvények típusát
- tárolókba elektromos kiállítás, illetve elektromos autótöltővel ellátott kijelölt helyeken kívüli beállókhoz elektromos autótöltő kiépítése nem kérhető

A Standard csomag választása esetén nem szükséges személyes egyeztetésen részt venni. A Standard csomag tartalmazza az alaprajzi kialakításra vonatkozó elektromos és gépészeti kiállításokat is feltüntető vevőkezelési terv és a lakásbelső kialakításhoz tartozó burkolási terv elkészítését.

Premium3 csomag – módosítási lehetőség bruttó 200.000.- Ft felár megfizetése ellenében

- az átadásra kerülő vevőkezelési tervek szerinti alaprajzi kialakítás (módosítás nélküli falazat/elektromos/ gépészeti elrendezéssel)
- elektromos és gépészeti előkészítés készül konyhabútor beépítéséhez, maga a konyhabútor és elektromos gépek elhelyezése nélkül (módosítás nélküli elrendezéssel); elektromos/gépészeti kiállások: pultvilágítás, elektromos tűzhely (főzőlap+sütő), szagelszívó, mosogató és mosogatógép, hűtő, mikró fogadására
- műanyag homlokzati nyílászárókra redőny beépítés kérhető, távirányítású kezeléssel motoros kivitelben; szúnyogháló elhelyezés kérhető nyitható ablakokra és erkélyajtókra
- komplett riasztó rendszer beépítés kérhető (kültéri riasztóegység elhelyezése nélkül); a rendszer alkalmas átjelzéses szolgáltatásra, melyet a vevői birtokbavétel után egyénileg lehet intézni szolgáltató szerződés megkötésével
- vizes helyiségeken kívüli helyiségek megadott padlóburkolatának hideg- és melegburkolat között cseréje kérhető; az előtér és a konyha melegburkolattal való burkolása esetén funkció miatti garanciavesztés áll fenn

- hideg- és melegburkolatok választhatóak a megadásra kerülő standard (alapáras és feláras) és extra mintakollekcióból; a hidegburkolatok kialakítása akár egyedi burkolási tervek alapján is történhet – falfülkék, üvegtéglafalak, üvegmozaikok, beépített tükrök kialakítása, elhelyezése nélkül
- szaniterek és csaptelepek választhatóak a megadásra kerülő standard (alapáras és feláras) és extra mintakollekcióból
- beltéri nyílászárók színei megválaszthatóak a megadásra kerülő standard (alapáras és feláras) és extra mintakollekcióból; üvegezés és kilincs típusának választásával együtt is – falba rejtett, illetve fal előtt tolódó tolóajtó beépítése nem kérhető
- elektromos szerelvények színei megválaszthatóak a megadásra kerülő standard (alapáras és feláras) és extra mintakollekcióból
- elektromos autótöltő kiépítése az elektromos töltővel ellátott kijelölt helyeken kívüli beállókhoz is kérhető (az elektromos fogyasztás külön mérési lehetőségével együtt)
- pincszinti, illetve földszinti, általános szinti tárolókba elektromos kiállások kérhetőek (az elektromos fogyasztás almrővel történő mérési lehetőségével együtt)

A Premium3 csomag alaprajzi kialakításra vonatkozóan tartalmazza az elektromos és gépészeti kiállásokat is feltüntető vevőkezelési terv elkészítését, illetve amennyiben autótöltő vagy tároló elektromos kiállítás egyeztetendő, akkor maximum egy alkalommal történő személyes egyeztetést és az ehhez kapcsolódó egy vevőkezelési terv változat elkészítését. Lakásbelső kialakításra vonatkozóan maximum két alkalommal történő személyes egyeztetést és két burkolási terv változat elkészítését tartalmazza.

A megadott felár nem tartalmazza a módosítások költségét, valamint a módosításhoz kapcsolódó esetleg szükségessé váló szakági tervezői díjakat, illetve adminisztrációs költségeket. A módosítás költsége, a tényleges műszaki változtatások alapján egyedi árajánlatban kerül meghatározásra.

Fenti felsorolás a standard és a feláras munkákat egyaránt tartalmazza.

Bizonyos munkák elvégzését a fentiek közül a generálkivitelező visszautasíthatja a kivitelezés ütemének tartása érdekében, vagy a munka elvégzésének komplexitása miatt. Az Eladó fenntartja a jogot, azon egyedi igények elutasítására, melyek a hazai kivitelezési gyakorlatban nem, vagy csak nehezen megvalósíthatók.

A fenti módosítási lehetőségek listában nem szereplő egyéb módosításokat vagy extra tételek elvégzését Eladó nem vállalja.

Kelt: Budapest, 2026.02.05.

3. sz. melléklet

KÜLÖN MEGRENDELÉSEK

VA és VB lépcsőházak 3.-4. emeleti, valamint a HA és HB lépcsőházak 2.-5. emeleti lakásaira vonatkozóan

A lakások műszaki tartalmának (standard kialakítás) módosítási lehetősége

A Vevők tájékoztatást kaptak a lakások standard kialakításáról a műszaki leírásban részletezettek és a szerződés mellékletét képező alaprajz alapján, illetve olyan általános minta lakástervek átnézése alapján, amely a különböző szobaszámú lakásokra vonatkozóan tartalmazzák a lakásokba kerülő elektromos és gépész kiállások általános elrendezési sémáját.

A Vevők külön térítés ellenében kérhetik a lakások standard kialakítástól mind mennyiségben, mind magasabb minőségben eltérő kialakítását is, az Eladó által megjelölt határidőig, az Eladó által előzetesen megjelölt időpontban. Az Eladó a kialakítás módosítási lehetőségének körét az alábbi kialakítási csomagokban határozta meg, igazodva az eltérő Vevői igényekhez. A Vevőknek a kialakítási csomagot a Lakásra vonatkozó műszaki dokumentáció Eladó általi megküldését követő 10 naptári napon belül kell kiválasztaniuk. A kiválasztott csomagok utólagos módosítása kizárólag Medium helyett Premium csomag választása esetén lehetséges, amennyiben a csomag módosítását az épület kivitelezési ütemterve lehetővé teszi. Az egyes csomagok az alábbi módosítási lehetőségeket tartalmazzák:

Standard csomag

- az átadásra kerülő vevőkezelési tervek szerinti alaprajzi kialakítás (módosítás nélküli falazat/elektromos/ gépészeti elrendezéssel)
- elektromos és gépészeti előkészítés készül konyhabútor beépítéséhez, maga a konyhabútor és elektromos gépek elhelyezése nélkül (módosítás nélküli elrendezéssel); elektromos/gépészeti kiállások: pultvilágítás, elektromos tűzhely (főzőlap+sütő), szagelszívó, mosogató és mosogatógép, hűtő, mikró fogadására
- műanyag homlokzati nyílászárókra redőny beépítés kérhető kizárólag egyben a lakás összes homlokzati nyílászárójára, távirányítású kezeléssel motoros kivitelben; szunyogháló elhelyezés kérhető kizárólag egyben a lakás összes nyitható ablakára és erkélyajtájára
- komplett riasztó rendszer beépítés kérhető (kültéri riasztóegység elhelyezése nélkül); a rendszer alkalmas átjelzéses szolgáltatásra, melyet a vevői birtokbavétel után egyénileg lehet intézni szolgáltató szerződés megkötésével
- vizes helyiségeken kívüli helyiségek megadott padlóburkolatának hideg és melegburkolat között cseréje kérhető; az előtér és a konyha melegburkolattal való burkolása esetén funkció miatti garanciavesztés áll fenn
- hideg- és melegburkolatok választhatóak a megadásra kerülő standard (alapáras és feláras) mintakollekcióból; a hidegburkolatok standard hálós lerakási móddal, vizes helyiségenként maximum két féle oldalfali lappal burkolva
- szaniterek és csaptelepek választhatóak a megadásra kerülő standard (alapáras és feláras) mintakollekcióból
- beltéri nyílászárók színei választhatóak a megadásra kerülő standard (alapáras és feláras) mintakollekcióból; üvegezés nélküli tele ajtólapos kivitelben
- elektromos szerelvények színei választhatóak a megadásra kerülő standard (alapáras és feláras) mintakollekcióból
- tárolókba elektromos kiállítás, illetve elektromos autótöltővel ellátott kijelölt helyeken kívüli beállókhoz elektromos autótöltő pinceszinti kiépítése nem kérhető

A Standard csomag alaprajzi kialakításra vonatkozóan tartalmazza az elektromos és gépészeti kiállításokat is feltüntetett vevőkezelési terv elkészítését. Lakásbelső kialakításra vonatkozóan egy alkalommal történő személyes egyeztetést, valamint egy burkolási terv változat elkészítését tartalmazza.

Medium csomag – módosítási lehetőség bruttó 300.000.- Ft felár megfizetése ellenében

- az átadott vevőkezelési tervek alapján az alaprajzi kialakítás módosítható az alábbiak szerint:
 - válaszfalak módosítása/elhagyása (strangfalak kivételével), amennyiben nem jár gépészeti módosítással; a lakás maximum 2 falazata esetén
 - ajtónyílások pozíciójának módosítása adott falszakaszon belül
 - elektromos kiállások pozíciójának módosítása adott falszakaszon belül, illetve a konnektor kiállások mennyiségének módosítása az elektromos szerelvények számának maximum 15%-os eltéréssel
 - mennyezeti lámpakiállások pozíciója, mennyisége nem módosítható

- oldalfali lámpakiállítás többlet kérhető szobánként maximum 2 db
- gépészeti kiállások pozíciója fürdőszoba, wc helyiségen belül, kizárólag az adott falszakaszon módosítható (amennyiben a módosítás műszakilag megvalósítható), többlet kiállások kiépítése nélkül; kád helyett zuhanytálca, illetve zuhanytálca helyett kád beépítése kérhető
- elektromos és gépészeti előkészítés készül konyhabútor beépítéséhez, maga a konyhabútor és elektromos gépek elhelyezése nélkül – az elektromos és gépészeti kiállások adott falszakaszon +/-60 cm távolságon belül áthelyezhetők; elektromos/gépészeti kiállások: pultvilágítás, elektromos tűzhely (főzőlap+sütő), szagelszívó, mosogató és mosogatógép, hűtő, mikró fogadására
- műanyag homlokzati nyílászárókra redőny beépítés kérhető kizárólag egyben a lakás összes homlokzati nyílászárójára, távirányítású kezelésű motoros kivitelben; szűnyogháló elhelyezés kérhető kizárólag egyben a lakás összes nyitható ablakára és erkélyajtájára
- komplett riasztó rendszer beépítés kérhető (kültéri riasztóegység elhelyezése nélkül); a rendszer alkalmas átjelzéses szolgáltatásra, melyet a vevői birtokbavétel után egyénileg lehet intézni szolgáltató szerződés megkötésével
- vizes helyiségeken kívüli helyiségek megadott padlóburkolatának hideg- és melegburkolat között cseréje kérhető; az előtér és a konyha melegburkolattal való burkolása esetén funkció miatti garanciavesztés áll fenn
- hideg- és melegburkolatok választhatóak a megadásra kerülő standard (alapáras és feláras) mintakollekcióból; a melegburkolatok standard hálós lerakási móddal, vizes helyiségenként maximum két féle oldalfali lappal burkolva
- szaniterek és csaptelepek választhatóak a megadásra kerülő standard (alapáras és feláras) mintakollekcióból
- beltéri nyílászáró színei megválaszthatóak a megadásra kerülő standard (alapáras és feláras) mintakollekcióból; üvegezés nélküli tele ajtólapos kivitelben
- elektromos szerelvények színei megválaszthatóak a megadásra kerülő standard (alapáras és feláras) mintakollekcióból
- elektromos autótöltő kiépítése az elektromos töltővel ellátott kijelölt helyeken kívüli beállókhoz is kérhető (az elektromos fogyasztás külön mérési lehetőségével együtt)
- pincszinti, illetve földszinti, általános szinti tárolókba elektromos kiállások kérhetők (az elektromos fogyasztás almérővel történő mérési lehetőségével együtt)

A Medium csomag alaprajzi kialakításra vonatkozóan egy alkalommal történő személyes egyeztetést és az ehhez kapcsolódó egy vevőkezelési terv változat, valamint lakásbelső kialakításra vonatkozóan egy alkalommal történő személyes egyeztetést és egy burkolási terv változat elkészítését tartalmazza.

A megadott felár nem tartalmazza a módosítások költségét, valamint a módosításhoz kapcsolódó esetleg szükségessé váló szakági tervezői díjakat, illetve adminisztrációs költségeket. A módosítás költsége, a tényleges műszaki változtatások alapján egyedi árajánlatban kerül meghatározásra.

Premium csomag – módosítási lehetőség bruttó 650.000.- Ft felár megfizetése ellenében

- az átadott vevőkezelési tervek alapján az alaprajzi kialakítás módosítható az alábbiak szerint:
 - válaszfalak módosítása/elhagyása (strangfalak kivételével)
 - ajtónyílások pozíciójának módosítása
 - elektromos kiállások pozíciójának, mennyiségének módosítása
 - mennyezeti lámpakiállítások pozíciója, mennyisége - kizárólag a szerkezetépítési munkák ütemével összhangban Eladó által meghatározott időpontig (meghatározott időpont után műszaki okokból a módosítás nem lehetséges)
 - oldalfali lámpakiállítás többlet kérhető
 - gépészeti kiállások pozíciója fürdőszoba, wc helyiségen belül módosítható (amennyiben a módosítás műszakilag megvalósítható)
- elektromos és gépészeti előkészítés készül konyhabútor beépítéséhez, maga a konyhabútor és elektromos gépek elhelyezése nélkül – az elektromos és gépészeti kiállások pozíciója, mennyisége módosítható (amennyiben a módosítás műszakilag megvalósítható); elektromos/gépészeti kiállások: pultvilágítás, elektromos tűzhely (főzőlap+sütő), szagelszívó, mosogató és mosogatógép, hűtő, mikró fogadására
- műanyag homlokzati nyílászárókra redőny beépítés kérhető, távirányítású kezelésű motoros kivitelben; szűnyogháló elhelyezés kérhető nyitható ablakokra és erkélyajtókra
- komplett riasztó rendszer beépítés kérhető (kültéri riasztóegység elhelyezése nélkül); a rendszer alkalmas átjelzéses szolgáltatásra, melyet a vevői birtokbavétel után egyénileg lehet intézni szolgáltató szerződés megkötésével

- padlófűtés kialakítása kérhető a hidegburkolattal ellátott helyiségekben az Eladó által meghatározott műszaki kialakítással (amennyiben a módosítás műszakilag megvalósítható)
- falba süllyesztett csaptelep elhelyezése előtétfallal, épített zuhany kialakítás min. 5/5 cm-es épített padkával kérhető (amennyiben a módosítás műszakilag megvalósítható)
- vizes helyiségeken kívüli helyiségek megadott padlóburkolatának hideg- és melegburkolat között cseréje kérhető; az előtér és a konyha melegburkolattal való burkolása esetén funkció miatti garanciavesztés áll fenn
- hideg- és melegburkolatok választhatóak a megadásra kerülő standard (alapáras és feláras) és extra mintakollekcióból; a hidegburkolatok kialakítása akár egyedi burkolási tervek alapján is történhet – falfülkék, üvegtéglafalak, üvegmozaikok, beépített tükrök kialakítása, elhelyezése nélkül
- szaniterek és csaptelepek választhatóak a megadásra kerülő standard (alapáras és feláras) és extra mintakollekcióból
- beltéri nyílászárók színei megválaszthatóak a megadásra kerülő standard (alapáras és feláras) és extra mintakollekcióból; üvegezés és kilincs típusának választásával együtt is – falba rejtett, illetve fal előtt tolódó tolóajtó beépítése nem kérhető
- elektromos szerelvények színei megválaszthatóak a megadásra kerülő standard (alapáras és feláras) és extra mintakollekcióból
- elektromos autótöltő kiépítése az elektromos töltővel ellátott kijelölt helyeken kívüli beállókhoz is kérhető (az elektromos fogyasztás külön mérési lehetőségével együtt)
- pinceszinti, illetve földszinti, általános szinti tárolókba elektromos kiállások kérhetőek (az elektromos fogyasztás almérővel történő mérési lehetőségével együtt)

A Premium csomag alaprajzi kialakításra vonatkozóan maximum két alkalommal történő személyes egyeztetést és az ezekhez kapcsolódó 1-1 vevőkezelési terv változat, valamint lakásbelső kialakításra vonatkozóan maximum két alkalommal történő személyes egyeztetést és maximum két burkolási terv változat elkészítését tartalmazza.

A megadott felár nem tartalmazza a módosítások költségét, valamint a módosításhoz kapcsolódó esetleg szükségessé váló szakági tervezői díjakat, illetve adminisztrációs költségeket. A módosítás költsége, a tényleges műszaki változtatások alapján egyedi árajánlatban kerül meghatározásra.

Fenti felsorolás a standard és a feláras munkákat egyaránt tartalmazza.

Bizonyos munkák elvégzését a fentiek közül a generálkivitelező visszautasíthatja a kivitelezés ütemének tartása érdekében, vagy a munka elvégzésének komplexitása miatt. Az Eladó fenntartja a jogot, azon egyedi igények elutasítására, melyek a hazai kivitelezési gyakorlatban nem, vagy csak nehezen megvalósíthatók.

A fenti módosítási lehetőségek listában nem szereplő egyéb módosításokat vagy extra tételek elvégzését Eladó nem vállalja.

Kelt: Budapest, 2026.02.05.

4. sz. melléklet

Csomagtípusok összefoglalása

MÓDOSÍTÁSI LEHETŐSÉGEK	A VA és VB lépcsőházak Fsz.-2. emeleti, valamint a HA és HB lépcsőházak Fsz.-1. emeleti lakásaira vonatkozóan		A VA és VB lépcsőházak 3.-4. emeleti, valamint a HA és HB lépcsőházak 2.-5. emeleti lakásaira vonatkozóan		
	Standard csomag	Premium3 csomag	Standard csomag	Medium csomag	Premium csomag
Vevőkezelési tervek szerint alaprajzi kialakítás módosítása - építészeti/elektromos/gépészet tekintetében	Nem kérhető	Nem kérhető	Nem kérhető	-	-
Vevőkezelési tervek szerint alaprajzi kialakítás módosítása: - válaszfalak módosítása/elhagyása max. 2 falazat esetében - amennyiben gépészeti módosítással nem jár - ajtónyílások pozíciójának módosítása adott falszakaszon - elektromos kiállások módosítása az elektr. szerelvények számának max. 15%-os eltéréssel - oldalfali lámpakiállítás számának módosítása, szobánként max. 2 db növelésével - gépészeti kiállások pozíciójának módosítása a vizes helyiségeken belül, illetve konyhában +/- 60 cm belül - vizes helyiségekben kád és zuhany beépítés közötti módosítás tekintetében	Nem kérhető	Nem kérhető	Nem kérhető	Kérhető	Kérhető
Vevőkezelési tervek szerint alaprajzi kialakítás extra módosítása: - válaszfalak, elektromos kiállások, gépészeti kiállások egyedi terv szerinti módosítása/elhagyása - mennyezeti lámpakiállítás helyének és számának módosítása egyedi terv szerint (szerkezetépítési munkák ütemezésének függvényében) - hidegburkolatos helyiségekbe padlófűtés kialakítása - vizes helyiségekbe 5/5 padkával vagy 5 cm-es aljzat emeléssel épített zuhany, illetve falba süllyesztett csaptelep beépítése tekintetében	Nem kérhető	Nem kérhető	Nem kérhető	Nem kérhető	Kérhető
Az Eladó által megadásra kerülő, belsőépítészek által összeállított 8 db lakásbelső stílustervből való választás	Standard	Kérhető	Kérhető	Kérhető	Kérhető
Az Eladó által megadásra kerülő lakásbelső anyag/termék kollekcióból való egyedi választás: - hidegburkolat és melegburkolat - szaniter és csaptelep - beltéri ajtó - elektromos szerelvény színe tekintetében	Nem kérhető	Kérhető	Kérhető	Kérhető	Kérhető
Az Eladó által megadásra kerülő extra lakásbelső anyag/termék kollekcióból való egyedi választás: - hidegburkolat és melegburkolat - szaniter és csaptelep - beltéri ajtó - elektromos szerelvény színe tekintetében	Nem kérhető	Kérhető	Nem kérhető	Nem kérhető	Kérhető

Lakáson belül a helyiségek megadott padlóburkolatának hideg- és melegburkolat közötti cseréje	Nem kérhető	Kérhető	Kérhető	Kérhető	Kérhető
Hidegburkolások standard hálós lerakási móddal, vizes helyiségenként max kétféle oldalfali lappal burkolva	Standard	Kérhető	Kérhető	Kérhető	Kérhető
Egyedi burkolási tervek alapján történő hidegburkolások kivitelezése	Nem kérhető	Kérhető	Nem kérhető	Nem kérhető	Kérhető

MÓDOSÍTÁSI LEHETŐSÉGEK	A VA és VB lépcsőházak Fsz.-2. emeleti, valamint a HA és HB lépcsőházak Fsz.-1. emeleti lakásaira vonatkozóan		A VA és VB lépcsőházak 3.-4. emeleti, valamint a HA és HB lépcsőházak 2.-5. emeleti lakásaira vonatkozóan		
	Standard csomag	Premium3 csomag	Standard csomag	Medium csomag	Premium csomag
Motoros redőny komplett beépítése a lakás összes homlokzati nyílászárójához	Kérhető	Kérhető	Kérhető	Kérhető	Kérhető
Motoros redőny komplett beépítése a lakás egyes homlokzati nyílászárójához	Nem kérhető	Kérhető	Nem kérhető	Nem kérhető	Kérhető
Szúnyogháló komplett beépítése a lakás összes nyitható homlokzati nyílászárójához	Kérhető	Kérhető	Kérhető	Kérhető	Kérhető
Szúnyogháló komplett beépítése a lakás egyes nyitható homlokzati nyílászárójához	Nem kérhető	Kérhető	Nem kérhető	Nem kérhető	Kérhető
Komplett riasztó rendszer beépítése a lakásba	Kérhető	Kérhető	Kérhető	Kérhető	Kérhető
Pincei, illetve szinti tárolókba elektromos kiállítás kiépítése	Nem kérhető	Kérhető	Nem kérhető	Kérhető	Kérhető
Elektromos autó beépítése a kijelölt beállóhelyeken kívüli beállókhoz	Nem kérhető	Kérhető	Nem kérhető	Kérhető	Kérhető

Kelt: Budapest, 2026.02.05.

5. sz. melléklet

Műszaki tartalmak listája, melyet a kivitelezőnek extra díj ellenében SEM áll módjában vállalni a lakások kialakításával kapcsolatban

Alaprajzi kialakításhoz és központi rendszerekhez kapcsolódó tételek

- Vasbeton szerkezetek utólagos védőcsövezése, vagy bármilyen gépészeti és elektromos nyomvonal utólagos besüllyesztése
- Strangok méretének megváltoztatása
- Extra hő- és hangszigetelés elhelyezése
- Padlóburkolat vastagság miatti aljzatbeton (esztrich) vastagság módosítása (váltás/lépcsőzés)
- Boltív kialakítása
- Gipszkarton fal építése
- Gipszkarton álmennyezet, design álmennyezet készítése
- Bejárati ajtó módosítása – kompletten kialakítás, szín, anyag tekintetében
- Beltéri rejtett, vagy falon kívüli tolóajtó beépítése
- Süllyesztett- vagy rejtett világítás kiépítése
- USB csatlakozós szerelvény beépítése (csak informatikai aljzat – RJ45 – készül)
- Mennyezeti/felületi hűtő-fűtő rendszer módosítása – panelozás kiosztása, kapcsolódó vezetékek és szerelvények nyomvonala, mennyisége, pozíciója tekintetében
- Radiátoros fűtés kiépítése, fürdőszobai törülközőszárítós radiátor elhagyása, módosítása
- Elektromos padlófűtés, temperáló padlófűtés kiépítése
- Tükrőfűtés kialakítása
- Egyedi hűtőberendezés beépítése
- Padka nélküli, síkba illeszkedő épített zuhany kialakítása; épített zuhany csak és kizárólag min. 5x5 cm-es padkával és csökkentett szifonmagasságú folyókéval alakítható ki Premium csomag választása esetén
- Süllyesztett, illetve padlósíkhöz illesztett zuhanytálca beépítése – csak és kizárólag lábon álló előlapos, vagy csempézett elejű tálca választható
- Padlóösszefolyó beépítése
- Konyhai szagelszívó bekötési helyének módosítása
- Szilárd tüzelésű berendezés, kémény készítése
- Homlokzatot vagy közös területet érintő változás (erkélykorlát-, üvegbetét-, külső nyílászáró osztása, színe, anyaga)
- Homlokzati lakatos szerkezetek változtatása
- Homlokzati ablakra és ajtóra, vagy lépcsőházi ajtóra biztonsági rács készítése
- Pincei tárolókban fal és nyílás áthelyezés
- Többlet elektromos teljesítmény beépítése, illetve a lakásokhoz rendelt elektromos fázisszám módosítása
- Éjszakai áram külön mérése
- Bármilyen változtatás, amely a lakás betervezett energia igényét, közmű csatlakozási adottságait kimeríti
- Bármilyen egyéb, építési engedély módosítással járó munka

Befejező szakipari munkákhoz kapcsolódó tételek

- Színes falfestés (kizárólag fehér szín kérhető), tapéta, illetve kőburkolat/díszburkolat felhelyezésének kérése
- Terasz, erkély, közösségi tér burkolatának módosítása
- Hideg vagy melegpadló burkolás a pincei tárolóban (sem padló, sem falicsempe)
- Melegpadló burkolat a vizes helyiségekbe (fürdőszoba, zuhanyzó, WC, háztartási helyiség, ahol mosógép kiállítás is készül); előtérbe és konyhába melegpadló burkolat kérhető, amennyiben a vevő vállalja a funkció miatti garanciavesztést
- Hidegburkolatos helyiségekben falfülke, épített pult kialakítás – design elemként sem
- Üvegtéglafal beépítése
- Üvegmozaik beépítése
- „Képes/design” hálós mozaik beépítése
- Beépített tükör elhelyezése
- Padlólapok 3 mm-nél kisebb fugatávolsággal való lerakása
- Falilapok 2 mm-nél kisebb fugatávolsággal való lerakása
- Nagyméretű – 75 cm-nél nagyobb oldalhosszúságú – padlólapok és falilapok választása
- Helyiségenként padlón, vagy egy oldalfalon belül többszínű fugával való fugázás
- Szekrényes mosdó, egyedi kád és zuhanyfal beépítése - amennyiben a vevő felszerelés nélkül igényli a terméket, akkor birtokba adáskor becsomagolt állapotban (dobozban, felszerelés nélkül) kerül átadásra, a tárolásért tárolási díjat kell fizetni
- Standard és Medium csomag esetén a standard és feláras mintakollekciótól eltérő burkolatok, szaniterek, csaptelepek stb. választása

Kelt: Budapest, 2025.02.05.