

MŰSZAKI LEÍRÁS / TECHNICAL SPECIFICATION

BUDAPEST XII., ÁRNYAS ÚT 40/C. / BUDAPEST, DISTRICT 12, ÁRNYAS ÚT 40/C.

A TERVEZETT BERUHÁZÁS ISMERTETÉSE:

Jelen műszaki leírás a XII. kerület Árnyas út 40/C. sz. alatt fekvő, 20,595 négyzetméter területű ingatlanra tervezett, 6 épületből álló 102 lakásos villaparkra készült. A lejtős telken szabadon álló épületek gyalogos megközelítése az Árnyas útról nyíló személybejáratokon keresztül történik. Az épületek telepítésekor kiemelt szempont volt a környezethez illeszkedő, kellemes térérzetet biztosító beépítés és a nagy kiterjedésű, egybefüggő felületű belső kert kialakítása, valamint a lakások tájolása a feltároló városi panoráma felé. A parkon belül felszín feletti gépjármű forgalom nincs. A gépjárművek az épületek alatt szerkezetileg önálló, de egymással összekötött mélygarázsokban kerülnek elhelyezésre, az Árnyas útról nyíló 2 db közös lehajtón keresztül történő megközelítéssel. A garázs behajtók előtt egy-egy kisebb felszíni személygépkocsi parkoló is kialakításra került. A tereplejtést kihasználva a csatlakozó terepszint alatt, illetve a garázsszinten helyezkednek el a lakásokhoz tartozó tárolók, a hulladéktárolók, valamint a gépészeti helyiségek.

KERT:

A földszinti lakásokhoz különböző alapterületű, kizárólagos használatú kertek tartoznak, melyeket kertépítészeti eszközök határolnak el a közös használatú ősfás kerttől. Mind a közös, mind a kizárólagos használatú kertek növényzettel telepítettek.

A közös használatú kertterület déli sarkában elhelyezésre kerül egy gyermekek számára tervezett játszótér.

ÉPÜLETSZERKEZETEK, KÖZPONTI GÉPÉSZET, ELEKTROMOSSÁG:

Teherhordó szerkezet:

Az épület hagyományos építési módban kerül kivitelezésre, vasbeton vázas, merevítő falas szerkezettel.

Alapozás

Monolit vízzáró vasbeton lemezalap készül.

DESCRIPTION OF THE PLANNED INVESTMENT:

Present technical specification was made for the 102-apartment gated villa community consisting of 6 buildings, planned for the 20,595 square metre estate at Árnyas Street 40/C, District 12. Pedestrian access to the freestanding buildings on the sloping site is via the pedestrian entrances from Árnyas Street. The buildings have been designed with a focus on creating a pleasant sense of space in keeping with the surroundings, a large, continuous internal garden and the orientation of the apartments towards the urban panorama. There is no above-ground vehicle traffic within the park. Vehicles will be parked in structurally separate but interconnected underground car parks under the buildings, with access via 2 shared running down ramps from Árnyas Street. A small surface car park has also been created in front of the garage entrances. Taking advantage of the terrain gradient, storage rooms for the apartments, waste storage and mechanical rooms are located below the connected ground level and at garage level.

GARDEN:

The ground floor apartments have exclusive use gardens of varying sizes, separated by landscaping from the shared garden with old-growth trees. Both the shared and the exclusive use gardens are planted with vegetation.

A children's play area will be located in the southern corner of the shared garden area.

STRUCTURAL ELEMENTS, CENTRAL ENGINEERING, ELECTRICITY:

Load bearing structure:

The building will be constructed using a traditional construction method, with a reinforced concrete frame and a brace wall structure.

Foundation works

Monolithic watertight reinforced concrete slab foundation will be installed.

Falak

A pincefalak, a lépcsőházak és liftaknák 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.

A lakáselválasztó falak hangtechnikai méretezésnek megfelelő nagyszilárdságú falazóblokkokból készülnek, a szükséges helyeken vasbeton pillérekkel, merevítő falakkal.

A lakásokon belüli válaszfalak falazóblokkokból készülnek, a lakáselosztók szereléséhez, illetve egyes esetbe gépészeti szerelésekhez gipszkarton szerkezetű előtétfalak, vagy szerelt válaszfalak készülhetnek.

Födémek

Méretezés szerinti alul felül sík, gerendákkal erősített monolit vasbeton födémek, melyekre szigetelésen úsztatott aljzatbeton készül, a lépés-hanggátlás biztosítására, és a burkolat fogadására.

Tetőfedés

Az épületek zárófödeme lapostetős szerkezetű, fordított rétegtendű, vastag bitumen lemezszigeteléssel (2 rtg.), extenzív zöldtetőként kialakítva. A karbantartás céljára járható közlekedő sávok készülnek.

Külső nyílászárók

Az ablakok, és az erkélyajtók korszerű, hőhidmentes alumínium profilrendszerből készülnek, 3 rétegű hőszigetelő üvegezéssel, jó légzárással. A terveken jelölt helyeken a nagyméretű erkélyajtók tolóajtós kivitelűek. A homlokzati nyílászárók elé rejtett tokos, lamellás zsaluzia árnyékolók kerülnek beépítésre, elektromos mozgatással. Az egységes homlokzati megjelenés érdekében a külső nyílászárók és zsaluziák mérete, színe, anyaga és típusa nem változtatható.

Erkélyek, teraszok

Az erkélyek és teraszok burkolata kerámia, vagy greslap burkolat, vagy alacsony gondozási igényű fa-műanyag kompozit (WPC). Az egységes homlokzati megjelenés érdekében a terasz és erkély burkolat színe, illetve anyaga nem változtatható.

Az épületek 4. emeleti 2-es lakások teraszának – jelen Szerződés mellékleteként csatolt értékesítési alaprajzán jelölt – bizonyos része növényekkel beültetett terület, mely

Walls

The basement walls, the perimeter walls of the stairwells and elevator shafts, and the structurally necessary brace walls are made of reinforced concrete.

The external perimeter walls are ceramic or pervious concrete infilling masonry. Both the brickwork and the reinforced concrete walls are made with a heat insulation system corresponding to the thermotechnical-calibration.

The partition walls inside the building are made of high-strength blocks corresponding to the acoustic calibration, – where necessary – with reinforced concrete pillars and brace walls.

The partition walls inside the flats are made of blocks, drywall structured front walls or fitted partition walls may be made for the construction of flat distributors, or in certain cases to engineering installation.

Slabs

Dimensioned, monolithic reinforced concrete slabs enhanced by beams, flat at the top and at the bottom, with floating floor slab on the insulation to provide step-and sound insulation and to receive the finishes.

Roofing

The top slab of the buildings is flat roofed, with inverted order of layers, with thick bitumen sheet waterproofing (2 ply), designed as an extensive green roof. For the purpose of maintenance lanes for approach are made.

Outer closing systems

The windows and balcony doors are made of a modern aluminium section-system free of thermal bridging, with 3-ply heat proof glaze, good air-tight seal. In the locations indicated on the plans, the large balcony doors are sliding doors. In front of the façade outer closing systems hidden louvre blinds with slats will be installed, with electric movement. To achieve a uniform design of the façade, the size, colour, material and type of the outer closing systems and louvre cannot be changed.

Balconies, terraces

The coverage of the balconies and terraces is ceramic or gres tiles, or low maintenance wood-plastic composite (WPC). To achieve a uniform design of the façade, the colour and material of the coverage of the balconies and terraces cannot be changed.

Some parts of the terraces of apartments 2 on the 4th floor of the buildings - marked on the sales floor plan attached to this Contract - are planted with plants, which are not allowed

teraszrészeket a későbbiekben sem megengedett burkolni, tetővel befedni, azok csak zöldteraszként funkcionálhatnak. A terasz korlátok biztonsági üveg szerkezetűek, a terveken ábrázoltak szerint.

Homlokzatok

A tervezési koncepcióhoz és az egyedi, domináns természeti környezethez illeszkedően a homlokzaton megjelenő anyagok az itt létrejött környezeti adottságokkal való együttélés jegyében lettek kialakítva. A természetbe való illeszkedés koncepciójához időtálló, természetes anyagok kerültek meghatározásra: jellemzően kőhatású kerámia, üveg, illetve fémfelületek.

Álmennyezet

A közös közlekedőkben, valamint a lakásokon belül, az alaprajzon jelölt helyeken monolit gipszkarton álmennyezetek kerülhetnek kialakításra az elektromos és gépészeti csövek, berendezések és a fűdémsík váltások takarására, a szükséges revíziós nyílásokkal.

Liftek, közlekedők

Az épületekben egy-egy lépcsőház létesül. Lépcsőházanként 1 db korszerű, 8 személyes hívólift kerül beépítésre, melyek járása halk, karbantartási igénye csekély. A zárt lépcsőházakban a mesterséges világítás mellett nagyméretű ablakok biztosítják nappal a természetes megvilágítást. A lépcsőházak szellőztetése természetes módon történik. A lépcsőházakban és a közös helyiségekben greslap burkolat készül.

Garázs

Az épületegyüttes pincszintjén kerül kialakításra a két külön egységből álló, összesen 209 férőhelyes teremgarázs. Mindkét teremgarázs egység külön lehajtóval rendelkezik. A teremgarázsban található még a kukatárolók, a gépészeti és elektromos helyiségek és a lakásokhoz tartozó tároló helyiségek. A garázsba becsatlakozó lehajtó kétirányú forgalmat biztosít és a kültéri szakaszon rámpafűtéssel ellátott. A pincszinten hő- és füstelvezetés, valamint CO elszívás is készül.

A teremgarázsok kapui távirányítással működtethetők.

A teremgarázs és a lépcsőház közötti ajtók – az előírásoknak megfelelően – tűzgátló acél ajtók.

A gépkocsi beállók és tárolók oldalfalain, illetve mennyezetén elektromos, illetve gépészeti vezetékezés kerülhet kialakításra, amennyiben az műszakilag indokolt.

Épületgépészet

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

to be covered with roofs or paving in the future, they can only function as green terraces.

The terrace railings are of safety glass construction, as shown on the plans.

Façades

In keeping with the design concept and the unique, dominant natural environment, the materials used on the façade have been designed to blend in with the surrounding environment. For the concept of blending in with nature, timeless, natural materials were chosen: typically, stone-effect ceramics, glass and metal surfaces.

Suspended ceiling

In the common areas and within the apartments, monolithic drywall suspended ceilings may be installed in the locations indicated on the floor plan to conceal electrical and mechanical pipes, equipment and slab changes, with the required inspection apertures.

Elevators, hallways

The buildings will each have a staircase. 1 state-of-the-art 8-person lift per stairwell, with quiet operation will be installed, with minimal maintenance need. In addition to artificial lighting, large windows in the stairwell enclosure provide natural light during the day. The ventilation of the stairwells is natural.

The stairwells and common premises will be covered with gres tile finishes.

Garage

The basement level of the complex will be used as a parking garage, consisting of two separate units with a total of 209 parking spaces. Both parking garage units have separate running down ramps. The garage also houses the garbage bins, mechanical and electrical rooms and storage rooms the apartments. A driveway adjacent to the garage ensures bi-directional traffic and in the outdoor segment equipped with ramp heating. On the parking levels heat and smoke removal, and CO extraction are installed.

The parking garage doors can be operated by remote control. The doors between the garage and the staircase are fire-resistant steel doors, as required by the regulations.

Electrical and mechanical wiring may be installed on the side walls and ceilings of car parking spaces and storage places where technically justified.

Engineering

The buildings meet the requirements TNM Decree 7/2006 for near-zero energy buildings.

A fűtési és hűtési energiát, valamint a használati melegvíz-ellátást környezetbarát levegő-víz hőszivattyúrendszerek biztosítják. A hőszivattyú berendezések az épületek pinceszintjén elhelyezett gépészeti helyiségekben, illetve az épületek felső szintjén, épületenként, kültérben, gépészeti udvarban, akusztikai védőfalak között kerülnek elhelyezésre. A lakások fűtése a folyamatos tartózkodásra szolgáló helyiségekben monolit vasbeton födémbe integrált, mennyezeti hűtés-fűtési rendszer.

A lakások nappalijában kiegészítő split klíma berendezések kerülnek elhelyezésre, melyek kültéri egységei általánosságban a pinceszinten, néhány esetben a felső szintű gépészeti udvarban, vagy a tetőn kapnak helyet.

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

A garázssterben gépi hő- és füstelvezetés kerül kiépítésre.

Az épületek vízcsatlakozása a külső közműről (közvetetten) önálló bekötéssel lesznek biztosítva. A lakások hideg és melegvíz almérőkön keresztül kapcsolódnak a ház rendszerére. Az épületen belül a szennyvíz és a csapadékvíz gyűjtése elválasztott rendszerben történik.

Az épületen kívüli közművezetékek rákötése az épületen belüli hálózatra, valamint az épületek közti elosztóvezetékek a parkolósínteken kerülnek elhelyezésre a mennyezeten és az oldalfalakon. Ezek a vezetékek helyenként a pincei tárolókon és a teremgarázon keresztül falon kívül kerülnek átvezetésre, a szükséges lelógásokkal, oldalfaltól való elállással.

Az ingatlanhoz gázbekötés nem készül.

Elektromosság

A felszín feletti elektromos hálózat (lakáson belül is) falban, födémbe, aknában, álmennyezeti térben, valamint padlóban szerelt védőcsövekbe húzott vezetékekkel készül. Az elektromos hálózat a pinceszinten kábeltálcákon, vagy védőcsőben vezetve, tárolókban falon kívül védőcsőben szerelve készül.

Gyengeáramú telekommunikációs rendszer kerül kiépítésre az épületben.

A közösségi területek (garázs, közlekedők, tárolók) az előírásoknak megfelelő védettséggel, mozgásérzékelőkkel vezérelt lámpatestekkel kerülnek felszerelésre.

A közös kert területén, bejáratok, kerti utak mentén alkonykapcsolóról működtetett térvilágítás készül.

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

A közös területeken digitális rögzítést is biztosító videókamerás biztonsági rendszer kerül kiépítésre.

Heating and cooling energy and domestic hot water are provided by environmentally friendly air-to-water heat pump systems. The heat pump installations are located in the technical rooms in the basement of the buildings or in the upper floors of the buildings, building by building, outdoors, in the mechanical courtyard, between acoustic barriers. The heating of the apartments will be done by ceiling heating-cooling panels integrated into the monolithic reinforced concrete slabs in the premises serving for continuous stay.

Additional split type air conditioning units are installed in the living rooms of the apartments, with outdoor units generally located in the basement, in some cases in the upper-level technical courtyard, or on the roof.

Extraction devices are placed in the bathrooms and in the toilets. Liners leading towards the roof will be prepared for the extractor hoods in the kitchens.

Heat and smoke removal will be installed in the garage.

The water access of the buildings will be provided from the outer public utilities (indirectly) by individual hooking up by each plot. The flats connect through cold and hot water submeters to the system of the house. Collecting wastewater and rainwater are separate systems within the building.

The connection of the utilities outside the building to the network inside the building, as well as the distribution lines between the buildings, were placed on the parking floors and on the side walls. In some places, these wires are routed outside the walls through basement storage places and underground garages with the necessary overhangs and side wall clearances.

There is no gas connection to the property.

Electricity

The above-ground electrical grid (inside the flats as well) is prepared by wires drawn into protective tubing installed in slabs, walls, shafts, suspended ceiling and floor. The electrical grid is installed in cable trays or protective tubing on the basement level, and in protective tubing outside the walls of storage places

In the building light-current telecommunication system is installed.

The common areas (garage, hallways, storage areas) will be equipped with ceiling fixtures in compliance with the safety regulations and controlled with motion sensors.

In the shared garden area, along the entrances and garden paths, there will be a twilight switch is installed for outdoor lighting.

The entry phone system will be digital and equipped with door opening function, with an outdoor unit with surveillance camera on the street. The standard equipment of the apartments includes an indoor video unit.

In the communal spaces a security system equipped with video camera enabling also digital recording will be installed.



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 lakásokban a padlóburkolat felső síkjától a mennyezeti vasbeton födém alsó síkjáig mért belmagasság jellemzően 2,80 méter \pm 3 cm, de tartószerkezeti és gépészeti okokból kifolyólag egyes helyiségek süllyesztett födémmel, és/vagy álmennyezettel kerülnek kialakításra (a belmagasság nem lehet kevesebb, mint 2,40 méter).

Lakásbejáratok

A lakásbejáratok kitekintő optikával, több ponton záródó központi zárral ellátott Mabisz minősítéssel rendelkező biztonsági ajtók. Az egységes megjelenés érdekében a lakásbejáratok mérete, színe, anyaga és típusa nem változtatható.

Belső ajtók

A belső ajtók 210/212,5 cm névleges magasságú CPL laminált felületű, furatolt forgácsbetétes vagy papírrács-betétes, teli ajtólapos, állítható pántos, utólag szerelhető tokos kivitelűek.

Burkolatok

A fürdőszobában és wc-ben jellemzően 2,20-2,25 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, gardrób helyiségek és a lakáson belüli egyes közlekedő helyiségek I. osztályú fa szalagparketta.

Felületképzés

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

Konyha

THE APARTMENTS:

Our buyers will have the opportunity to choose the interiors of the apartments, like finishes, bathtubs, showers, sanitary appliances, faucets and internal doors from different furnishings groups of materials and colours harmonised by interior designers. For details of the Standard category please see Annex 1. (The list price includes the 'Standard category' design.)

General information on the flats:

Floor-to-ceiling height

In the apartments, the floor-to-ceiling height from the top of the floor covering to the bottom of the reinforced concrete ceiling slab is typically 2.80 m \pm 3 cm, but for load bearing and engineering reasons some rooms are designed with a recessed slab and/or suspended ceiling (the floor-to-ceiling height must not be less than 2.40 m).

Entrance doors to apartments

The apartment entrance doors are security doors with Mabisz (Hungarian Association of Insurers) qualification with optic projection, provided with central locking with multi-point locking. To achieve a uniform design, the size, colour, material and type of the entrance doors to apartments cannot be changed.

Internal doors

The internal doors' surfaces have CPL laminated surface, they have perforated chipboard core or paper honeycomb core, are full leafed, with subsequently fitted frames, with a nominal height of 210/212.5 cm.

Finishes

In the sanitary facilities 1st class wall tile finishes are placed to a height of 2.20/2.25m. All external corners are closed with metal tile trims. In the kitchen and laundry premises no wall tiles are prepared. The ante-rooms, kitchens, storage rooms, sanitary facilities, domestic premises and certain hallways are finished with 1st class ceramic floor tiles.

The rooms, the wardrobe spaces and the hallways inside the flats are covered with 1st class floating flooring.

Surfacing

In the flats plastering (brickwork structures), smoothing (at reinforced concrete structures and plastering) will be done, and the walls will be painted white with dispersion.

Kitchen

A lakások gépesített (sütő/főzőlap, elszívó, beépített hűtőszekrény) konyhabútorral kerülnek átadásra. A konyhai gépészeti és elektromos bekötések az egyesített vevőkezelési alaprajzon látható standard elrendezéshez igazodva kerülnek kialakításra.

Az egyéb, alaprajzon szereplő beépített bútorok kiépítését nem tartalmazza a vételár.

Vizes berendezések

Minden lakás fürdő (vagy terven jelölt egyéb, pl. háztartási) helyiségében mosógép, valamint a konyhákban mosogatógép elektromos-, víz-, és szennyvíz oldali csatlakozás kerül kialakításra. A wc-k konzolos, rejtett tartályos kialakításúak, kétfokozatú nyomólapal.

A lakások fürdőszobáiban padlóösszefolyók nem kerülnek kiépítésre.

Hűtés-Fűtés

A lakásokon belül a nappaliban, étkezőben, konyhákban és a hálószobákban mennyezeti hűtési-fűtési rendszer készül, illetve a felső szinti lakások nappalijában split klíma kerül elhelyezésre. A fürdőszobákban a fűtést padlófűtés és elektromos törölközőszárítós radiátor biztosítja. Egyéb belső helyiségekben mennyezeti, illetve padlófűtés nem kerül kiépítésre.

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

A hűtési-fűtési rendszer szabályozása helyiség termostátokkal megoldott (nappali, hálószobák és padlófűtéssel ellátott fürdőszobák esetében).

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

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

A hűtési rendszer teljesítményének meghatározása a 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

The apartments are delivered with fitted kitchen furniture with appliances (oven/hob, extractor hood, built-in fridge). The mechanical and electrical hooking up in the kitchen will be constituted according to the standard arrangement shown in the combined floor plan for the buyer.

The installation of other fitted furniture shown on the floor plan is not included in the purchase price.

Water installations

In every flat the bathroom (or other premises indicated on the design e.g.: laundry room) is equipped with washing machine, and kitchen with dishwasher access for electricity, water and sewage. The toilets are with cantilever, in-wall concealed tanks with double flush plates.

In the bathrooms of the flats floor drains will not be constructed.

Cooling-Heating

Inside the flats in the living room, the dining room and the bedrooms a ceiling heating-cooling system is installed, and split-type air conditioning in the living room of the upper floor apartments. In the bathrooms heating is provided by underfloor heating and electrical towel radiators. No heating or cooling will be installed in other internal premises.

Because of the orientation of the flat and the high proportion of the glassed surfaces, in certain cases additional, sidewall surface cooling/heating systems can be installed in other structural elements (walls, floors), to satisfy the heating and cooling needs, or additional exothermic equipment can be built in corresponding to the thermotechnical-calibration.

The cooling-heating system is controlled by room thermostats (in living rooms, bedrooms and bathrooms with underfloor heating).

The winter calibrated internal temperature of the heating system: living areas, kitchens +22 °C, bathrooms +24 °C, ante-rooms and hallways +18-20 °C degrees.

The summer calibrated internal temperature of the cooling system: regarding the cooled rooms +26 +/-2 °C degrees, maximum 6 degrees lower than the outside temperature.

The capacity of the cooling system was determined with the simultaneous use of the outdoor blinds. In premises exposed to direct sunlight the effective and economical cooling of the flats can be ensured solely by using outdoor blinds.

In the buildings and apartments simultaneously either only the heating or the cooling can be regulated. The switches between cooling and heating modes are centrally operated. In the premises not having ceiling heating there is no possibility to install a cooling system.

Ventilation

Falon kívüli léghűtő berendezések kerülnek a fürdő és wc helyiségekbe. Működtetésük világítási kapcsolóról vezérelt késleltetéssel és utánfutással történik, a fürdőszobai léghűtőknél plusz automata páraérzékelővel.

A konyhai szellőztetők a beépített szellőztető csövekre a strangoknál készülő kiállásokra kerülnek rácsatlakoztatásra. Kamra és háztartási helyiségek esetén a beltéri ajtón keresztül, szellőztető ráccsal, gravitációs úton oldott meg a szellőztetési lehetőség.

Elektromosság

A lakások 3x20 A elektromos kapacitással rendelkeznek.

A lakásokban korszerű és formatervezett elektromos szerelvények kerülnek beépítésre. Minden lakószobában 4 db, nappaliban 6 db, konyhában 9 db (melyből 1-1 db az elektromos sütő és főzőlap részére kialakított kiállítás), étkezőben 1 db, fürdőszobákban 2 db (ahol mosógép is elhelyezésre kerülhet +1 db), előtérben és közlekedőkben 1 db, továbbá erkély/terasz esetén 1 db kültéri csatlakozóaljzat kerül elhelyezésre. Helyiségenként 1-1 mennyezeti lámpahely kerül kialakításra. Ezekon kívül a konyhában pultvilágítási kiállítás, a fürdőszobában tükörvilágítás kiállítás épül ki. A lakások világító berendezései nem tartoznak a lakások alapfelszereltségébe.

Minden lakóhelyiségbe kiépül egy-egy informatikai blokk (tv/telefon/internet részére, CAT6 vezetékkel), csillagpontosan szerelt rendszerben.

A lakások lakásbejárati ajtójánál nyitásérzékelős, a földszinti, kertkapcsolatos lakások esetében minden lakóhelyiségnél nyitás- és mozgásérzékelős, illetve emeleti lakások esetében az erkéllyel rendelkező lakóhelyiségek esetében mozgásérzékelős riasztó rendszer védőcsövezése és vezetékezése kerül kialakításra, központi és kezelő egység elhelyezés részére előkészítéssel.

A lakások egyes elemei arra alkalmas okos telefonnal kezelhető applikációkkal, okosítható kivitelen kerülnek kialakításra.

A pincei garázsokban egyes beállók helyeken kiépítésre kerül elektromos autók töltési lehetősége, teljesítmény szabályozott - menedzsel - rendszerrel. Hatósági előírások miatt egyes beállók helyeken nem létesülhetnek elektromos autótöltő kiépítések. A tárolókba opcionálisan elhelyezhető elektromos aljzat.

Fogyasztásmérés

Az elfogyasztott hideg- és használati melegvíz, valamint a fűtési és hűtési energia lakásonként önállóan mérhető. Az almérők a lépcsőházi folyosón álmennyezeti térbe kerülnek elhelyezésre. Egyes lakások esetében műszaki

Extraction devices on the outer side of the wall are placed in the bathrooms and in the toilets. They are operated by a lighting switch-controlled delay and stay-'ON', with an additional automatic vapour sensor for bathroom extractor hoods.

For the kitchen extractor hoods access to the built-in liners is ensured at the access of the collecting pipes. In the case of pantries and storage units ventilation is solved by gravity ventilation through the internal door.

Electricity

The apartments have an electrical capacity of 3x20 A.

In the apartments modern and designer-made electrical fittings are installed. In each living room 4 pc, in the living room 6 pc, in the kitchen 9 pc (1 pc of which is access to the electrical oven and cooker), in the dining room 1pc, in the bathroom 2 pc general purpose wall sockets (where the washing machine is also installed), in the ante-room and the hallway 1pc socket, and in the balcony/terrace 1pc outdoor socket will be installed. In each of the premises 1 pc ceiling light fixture will be constituted. In addition, counter top lighting in the kitchen and mirror lighting in the bathroom will be installed. The light fixtures of the flats are not part of the standard equipment.

One IT block (for TV/telephone/Internet, CAT6 wiring) will be installed in each living area, in a star network topology.

At the entrance door of the flats an opening sensor (reed), in the ground floor apartments with garden connection, all living areas with opening and movement sensors, in the living premises with balconies motion-sensor alarm system protective piping and wiring will be built with preparation for installing a central and processing unit.

Some elements of the apartments will be designed with smart phone applications that can be used with smart phones.

In the basement garages, electric car charging will be installed in some parking spaces, with a power-controlled - managed - system. Due to regulatory requirements, electric car charging facilities are not allowed to be built at certain parking spaces. Electrical sockets can be optionally installed in the storage places.

Meters

The used domestic cold and hot water and the heating and cooling energy will be accounted on the basis of separate meters by each of the flats. The sub-meters are installed in the suspended ceiling space in the stairwell corridor. In some

szükségességéből a mérőberendezések a fürdőszobai, wc, vagy előtéri álmennyezeti térbe kerülnek elhelyezésre. A lakásonkénti elektromos mérőórák a folyosón, szintenkénti csoportokban, zárható ajtó mögé 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.

A Beruházó fenntartja a jogot magának, hogy a leírt anyagokat és szerkezeteket más, legalább azonos-, vagy jobb minőségű anyagokkal ill. szerkezetekkel váltsa fel, illetve a leírtakkal egyenértékű technológiát vagy műszaki megoldást alkalmazzon, továbbá kis mértékben a szerződésben leírt határértéken belül a műszaki paramétereket, méretezéseket felülvizsgálja, módosítsa.

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 belsőépítészek által tervezett kialakítás egyénileg kivitelezhető átadás után, a választott belsőépítésszel történő egyedi megállapodás alapján.

Kelt: Budapest, 2025.02.24.

apartments, for technical reasons, the meters are placed in the bathroom, toilet or hallway suspended ceiling space. The electrical metres are placed in the stairway corridor, in groups per each level behind closed doors.

On the floor plans attached to the contract, the size of the flats includes the useful area according to OTÉK (National Town Planning and Building Requirements). The sizes of the premises with unplastered, unfinished raw brickwalls, and raw concrete pillars have been indicated for information purposes.

The Investor reserves the right to substitute the described materials and structures with other materials or structures of at least equal or better quality, or to use technology or technical solutions equivalent to those described, and to revise and modify the technical parameters and calibrations within the limits specified in the contract.

During the sale the visualisations, pictures and illustrations included in any publications, websites, marketing material, advertisements or other documents are for inspiration purposes only and do not form part of the technical content of the purchase price, nor does the furniture shown on the floor plans form part of the purchase price of the apartment. The technical equipment of the apartment (included in the purchase price) is described in the technical specification. The design planned by the interior designers can be individually executed after delivery, based on an individual agreement with the chosen interior designer.

Dated: Budapest, 24 February 2025.

1. sz. melléklet / Annex 1

Lakásbelső felszereltség / Internal equipment

BUDAPEST XII., ÁRNYAS ÚT 40/C. / BUDAPEST, DISTRICT 12, ÁRNYAS ÚT 40/C.

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 listaár a 'Standard' kategóriájú kialakítást tartalmazza.)

Melegburkolat

I. osztályú fa szalagparketta 8-12 mm vtg., 31-32 kopás állósággal. Eladó által megadott kollekcióból választható.

Hidegburkolat

I. oszt., 8-10 mm vtg., mázas kerámia vagy gres lapburkolat. Eladó által megadott kollekcióból választható.

Belső ajtók

Utólag szerelhető tokos, CPL felületű, lyukfuratolt faforgácslap ajtólapal. Alueroxált modern vonalvezetésű, körcímkés ill. wc helyiségekben wc-záras kilincs-rendszerrel. Eladó által megadott kollekcióból választható.

Csaptelepek

Grohe, Laufen vagy ezzel egyenértékű gyártmányú egykaros csaptelep, mosdónál automata leeresztővel, kádnál és zuhanynál kád/zuhanyzettel (mely felszerelés nélkül kerül átadásra).

Szaniterek

Fehér színű, I. osztályú fehér porcelán vagy kerámia mosdókagyló (55 cm vagy 60 cm), illetve kézmosó (36 cm vagy 38 cm), Geberit, Laufen vagy ezzel egyenértékű gyártmány.

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

Fehér színű, I. osztályú akril kád, 170x70 cm méretben, automata le- és túlfolyóval, elé falazással.

STANDARD CONSTITUTION

Our buyers will have the opportunity to choose the interiors of the apartments like finishes, sanitary appliances, faucets and internal doors from different furnishings groups of materials and colours harmonised by interior designers. For details of the Standard category please see in the present Annex. (The list price includes the 'Standard category' design.)

Soft Finish

1st class floating flooring, 8-12 mm wide, wear resistance: 31-32. It can be chosen from the collection provided by the Seller.

Hard finish

1st class, 8-10 mm wide, glazed or gres ceramic tiles. It can be chosen from the collection provided by the Seller.

Internal doors

Perforated-particle board door panels with CPL surface, with retrofittable frame. Aluminium anodized, modern design, with round tag and WC-lock handle system in the toilet. It can be chosen from the collection provided by the Seller.

Faucets

Grohe, Laufen or identical type single arm faucet with automatic drain at the bathroom sink and with shower set at the bathtub and the shower (which will be handed over without installation).

Sanitary appliances

White, 1st class, porcelain or ceramic bathroom sink (55 or 60 cm) and hand wash sink (36 or 38 cm), Geberit, Laufen or their equivalent.

Wall mounted, washdown, back outlet, white, 1st class porcelain or ceramic lavatory pan, with white plastic toilet seat. Geberit, Grohe or identical type, in-wall concealed tanks with white dual flush plates.

White, 1st class, acrylic bathtub, 170x70 cm in size, with automatic drain and overflow, with parapet walling.

Fehér színű, I. osztályú akril zuhanytálca 90x90 cm vagy 80x80 cm méretben, kabinnal (az laprajzon szereplő helyeken és méretben).

Radiátorok

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

Elektromos szerelvények

Schneider vagy ezzel egyenértékű gyártmányú elektromos szerelvények.

Változtatás lehetőségének kérése

A Vevő külön kérésére a 2. és 3. számú mellékletben rögzítettek és a Vevő által választott műszaki változtatási opciós csomag figyelembevételével lehetőség van arra, hogy saját lakásra vonatkozóan módosítási javaslatot fogalmazzon 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, szerződésekkel, és a jogerős építési engedély követelményeivel,
- nem érinti az épület központi berendezéseit és hálózatait (pl. fűtési rendszer, elszívás, kaputelefonrendszer, 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

White class I acrylic shower tray in size 90x90 cm or 80x80 cm with enclosure (in the places and sizes shown on the floor plan).

Radiators

In the bathrooms 1st class, sintered white towel radiators with electrical hooking up will be installed.

Electrical fittings

Schneider or equivalent type electrical fittings.

Request for the possibility of modification

Upon separate request of the Buyers, – taking into consideration what is set out in Annexes 2 and 3 and the technical modification options package chosen by the Buyer – there is a possibility to express modification proposal regarding their own flats, on the basis of the schedule set out by the Seller, provided that:

- it does not affect the outer appearance of the building or the appearance of the common areas,
- it does not result in a lower quality standard than offered by the Seller regarding technical characteristics and appearance,
- it has no adverse effect on the interests of the neighbours or third parties,
- it does not affect the technical schedule, technological procedures and does not contradict the relevant legal regulations, contracts and the requirements of the final building permit,
- it does not affect the central equipment and networks of the building (e.g. heating system, extraction, intercom entry-phone, drainage system, etc.)

Even on the separate request of the Buyer, there is no possibility to implement modification proposals:

- entailing any amendment of the building permit,
- any changes entailing follow-up recess of mechanical and electrical tracks of the reinforced concrete structures,
- any changes entailing the modification of the size of the collecting pipes,
- any changes that exhausts the planned energy demand and the utility connection capabilities of the flat,

In line with the above the design of the façade and the common parts of the building and the terrace shall be the sole discretion of the Seller, no request for modification can be accepted. For this purpose, the outer closing systems of the apartments, the entrance doors to apartments and their

szerelvényei, lépcsőházi-, közlekedő és lépcső burkolatok, erkély és terasz burkolatok, erkélykorlátok, teraszfalak és kültéri tárolódobozok, a lépcsőházban, a közlekedőkön és teraszokon/erkélyeken lévő elektromos és egyéb szerelvények (pl. ajtócsengő), valamint a lámpatestek is.

Anyagválasztás lehetősége

A Vevő szabadon választhat az adott mintakollekciókból az alábbi anyagok és alternatívák tekintetében: hideg- és melegburkolat színválasztéka, belső ajtók és elektromos szerelvények színválasztéka, illetve szaniterek és csaptelepek formavilága.

Külön megrendelések

A Vevő a 'Standard' kialakítástól, illetve adott mintakollekcióktól mind mennyiségben, mind magasabb minőségben is kérhet eltérő kialakítást, Eladó külön jóváhagyásával, külön térítés ellenében, a 2. sz. melléklet szerint.

A vételi ár nem tartalmazza

A hidegburkolat díszítő elemeit (középdékor, 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, teraszokhoz automata öntözőrendszert és konyhabútoron kívül egyéb beépített bútorokat, pincei tárolókhoz erősáramú kiállást, elektromos almérőt, biztonsági ajtót.

A Beruházó fenntartja a jogot magának, hogy a leírt anyagokat és szerkezeteket más, legalább azonos-, vagy jobb minőségű anyagokkal ill. szerkezetekkel váltsa fel, illetve a leírtakkal egyenértékű technológiát vagy műszaki megoldást alkalmazzon, továbbá kis mértékben a szerződésben leírt határértéken belül a műszaki paramétereket, méretezéseket felülvizsgálja, módosítsa.

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, 2025.02.24.

fittings, the finishes in the stairwells, hallways and the stairs themselves, the balcony and terrace finishes, balcony railings, the terrace walls and outdoor storage boxes, the electronic and other fittings in the stairwells, hallways and balconies (e.g. doorbell) and the light fixtures shall be regarded as common areas.

Possibility of choosing materials

The Buyer is free to choose from the given sample collection regarding the following materials and alternatives: colour of the hard finish and the soft finish, and the colour of the internal doors and electrical fittings, and the sanitary ware and faucets.

Separate orders

For a separate fee, the Buyer may request a design deviating both in quantity and higher quality from the "Standard" design and given sample collection, with the separate approval of the Seller, in the framework determined by the Seller in Annex 2.

The purchase price does not contain

Décor elements for wall tiles (central décor, bordure, etc.) equipment for the bathroom (mirrors, soap dispenser, toilet paper holder etc.) light fixtures, valances, video intercom entry-phone, alarm system and fittings and stands, more than one garage door remote opener for each car parking space, automatic watering system for the terraces, other built-in furniture than kitchen furniture, heavy current access for basement storage, electric sub-meter, security door.

The Investor reserves the right to substitute the described materials and structures with other materials or structures of at least equal or better quality, or to use technology or technical solutions equivalent to those described, and to revise and modify the technical parameters and calibrations within the limits specified in the contract.

The Seller hereby informs the Buyer that the construction of the Residential Building is based on the current design plans for the Residential Building which may differ from the specification above, from the building permit design documentation serving basis for the Building Permit. The design plans and the specialist contractor's drawings contain additional markings and technical performances compared to the sales floor plan attached to the contract, the completion of which is not disputed by the Buyer in the commissioning procedure.

Dated: Budapest, 24 February 2025.

2. sz. melléklet / Annex 2

KÜLÖN MEGRENDELÉSEK

A lakások műszaki tartalmának (standard kialakítás) módosítási lehetősége

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 lehetőségeinek körét kettő kialakítási csomagban 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 rajzok szerinti alaprajzi kialakítás (módosítás nélküli falazat/elektromos/gépészeti elrendezéssel)
- elektromos és gépészeti kiállások készülnek konyhabútor beépítéséhez (módosítás nélküli elrendezéssel); elektromos/gépészeti kiállások: pultvilágítás, elektromos tűzhely (sütő és főzőlap), strangba köthető szagelszívó, mosogató és mosogatógép, hűtő, mikró fogadására, illetve pultkonnektorok részére
- 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 (alap és feláras) mintakollekcióból; hidegburkolatok standard hálós lerakási móddal
- beltéri nyílászárók színei választhatóak a megadásra kerülő standard (alap és feláras) mintakollekcióból; üvegezés nélküli tele ajtólapos kivitelben
 - szaniterek és csaptelepek választhatóak a megadásra kerülő standard (alapáras és feláras) mintakollekcióból

SEPARATE ORDERS

The modification possibility of the technical content (standard design) of the flats

For a separate fee, the Buyer may request the design of the flats deviating both in quantity and in higher quality from the "Standard" design until the deadline set by the Seller, at the time previously indicated by the Seller. The Seller determined in two design packages the scope of modification possibilities of the standard design adapting to the Buyers' different needs. The Buyers shall choose the design package within 10 calendar days from the delivery of the technical documents of the Apartment by the Seller. It is not possible to modify the selected packages. The packages include the modification possibilities listed below:

Standard package

- the floor plan design according to the buyer information drawings to be handed over (masonry without modification/ with electrical/mechanical arrangement)
- electrical and mechanical access points will be prepared for the kitchen cabinets to be built in (arranged without modification); electrical/ mechanical access: for receiving countertop lighting, electrical cooker, extractor hood to be connected to the collecting pipes, sink and dishwasher, refrigerator, microwave oven and counter top sockets
- installation of a complete alarm system can be requested (without installing an outdoor alarm unit); the system is suitable for signal services which may be arranged, individually, through a service contract after the takeover by the Buyer
 - in premises beside the sanitary facilities the change of given cold finishes for soft finish can be requested; in the case of covering the passage and the kitchen with soft finish there is a guarantee loss due to function
- hard finishes and soft finishes can be selected from the standard (basic price and surcharge) sample collection provided; hard finishes with standard laying method on mesh
- the colours of indoor closing systems can be selected from the standard (basic price and surcharge) sample collection provided; full leafed door panel without glazing
- sanitary appliances and faucets can be selected from the standard (basic price and surcharge) sample collection provided

- elektromos szerelvények színei választhatóak a megadásra kerülő standard (alapárás és felárás) mintakollekcióból
 - tárolókba elektromos kiállítás, illetve az elektromos töltővel ellátott kijelölt helyeken kívüli beállókhoz elektromos autótöltő pinceszinti kiépítése nem kérhető

A Standard csomag lakásbelső kialakításra vonatkozóan egy alkalommal történő személyes egyeztetést, valamint egy burkolási terv változat elkészítését tartalmazza.

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

- az átadásra kerülő vevőkezelési rajzok szerinti alaprajzi kialakítás (módosítás nélküli falazat/elektromos/gépészeti elrendezéssel)
- elektromos és gépészeti kiállások készülnek konyhabútor beépítéséhez (módosítás nélküli elrendezéssel); elektromos/gépészeti kiállások: pultvilágítás, elektromos tűzhely (sütő és főzőlap), strangba köthető szagelszívó, mosogató és mosogatógép, hűtő, mikró fogadására, illetve pultkonnektorok részére
- 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.
- amennyiben a lakóépület aktuális kivitelezési státságában műszakilag még megoldható, akkor a felső két szinten lévő azon lakások erkélyein, teraszain, ahol nincs épületszerkezettel fedett teraszrész, ott a pergolás árnyékolók kialakítása a fix függőleges lamellák helyett mozgatható kivitelre módosítható
- 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 (alap és felárás) és extra mintakollekcióból
- a hidegburkolatok kialakítása akár egyedi burkolási tervek alapján is történhet; falfülkék, üvegtégla falak, üvegmozaikek, beépített tükrök kialakítása, elhelyezése nélkül
- falba süllyesztett csaptelep elhelyezése előtétfallal, épített zuhany kialakítás emelt aljzattal vagy min. 5x5 cm-es épített padkával kérhető (amennyiben a módosítás műszakilag megvalósítható)

- the colours of the electrical fittings can be selected from the standard (basic price and surcharge) sample collection provided
 - access to electricity in storage places or the construction of basement level electric car charger outside the designated places with electric charger may not be requested

The standard package includes a one-time personal consultation and the preparation of a finishes plan version.

Premium3 package – modification possibility for paying gross surcharge of HUF 200,000

- the floor plan design according to the buyer information drawings to be handed over (masonry without modification/ with electrical/mechanical arrangement)
- electrical and mechanical access points will be prepared for the kitchen cabinets to be built in (arranged without modification); electrical/ mechanical access: for receiving countertop lighting, electrical cooker, extractor hood to be connected to the collecting pipes, sink and dishwasher, refrigerator, microwave oven and counter top sockets
- installation of a complete alarm system can be requested (without installing an outdoor alarm unit); the system is suitable for signalling services which may be arranged, individually, through a service contract after the takeover by the Buyer.
- if it is still technically feasible in the current construction status of the residential building, the balconies and terraces of the apartments on the upper two floors where there is no covered terrace part of the building structure, the design of the pergolas can be changed from fixed vertical slats to movable slats
- in premises beside the sanitary facilities the change of given cold finishes for soft finish can be requested; in the case of covering the passage and the kitchen with soft finish there is a guarantee loss due to function
- hard finishes and soft finishes can be selected from the standard (basic price and surcharge) sample collection provided
- the hard finish can be constructed in accordance with individual covering plans; without the construction and placement of recesses, glass blocks walls, glass mosaic tiles, built-in mirrors.
- placement of wall-recessed faucet with plasterboard, constitution of a built walk-in shower which can be requested with elevated floor or a minimum 5x5 cm built curb (provided the modification can be implemented technically).

- beltéri nyílászárók színei megválaszthatóak a megadásra kerülő standard (alap és feláras) és extra mintakollekcióból; üvegezés és kilincs típusának választásával együtt is (falba rejtett tolóajtó kivitelezése, illetve fal előtt tolóajtó beépítése nem kérhető)
- szaniterek és csaptelepek választhatóak a megadásra kerülő standard (alap és feláras) és extra mintakollekcióból
- elektromos szerelvények színei megválaszthatóak a megadásra kerülő standard (alap és feláras) és extra mintakollekcióból
- tárolókba elektromos kiállások kérhetőek (az elektromos fogyasztás almérővel történő mérési lehetőségével együtt)
- elektromos autótöltő pinceszinti kiépítése az elektromos töltővel ellátott kijelölt helyeken kívüli beállókhöz is kérhető (az elektromos fogyasztás almérővel történő mérési lehetőségével együtt)
- the colours of the internal closing systems can be selected from the standard and extra sample collection provided; also, together with the selection of the type of glazing and the handle (construction of wall-hidden sliding doors and installation of bypass sliding doors cannot be requested)
- sanitary appliances and faucets can be selected from the standard (basic price and surcharge) and extra sample collections provided
- the colours of the electrical fittings can be selected from the standard (basic price and surcharge) and extra sample collections provided
- basement level storage places access to electricity can be requested (together with electricity consumption sub-meter opportunity)
- the construction of electrical car charging on the basement level can also be requested for parking spaces outside the designated places provided with electric charger (together with electricity consumption sub-meter opportunity)

A Premium3 csomag alaprajzi kialakításra vonatkozóan, amennyiben autótöltő vagy tároló elektromos kiállítás egyeztetendő, akkor maximum egy alkalommal történő személyes egyeztetést, egy alaprajzi változat elkészítését tartalmazza. 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 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, 2025.02.24.

Regarding the floor plan construction, the Premium3 package includes a maximum of one personal consultation on one occasion, the preparation of a floor plan version if a car charger or storage room access to electricity to be agreed. Regarding the apartment interior construction, maximum two personal consultations and the preparation of two finishes plan versions are included.

The surcharge indicated does not include the costs of modifications and the specialist contractor designer fees related to the modification which may become necessary. The cost of modification is determined in an individual quote in accordance with the actual technical modifications.

The above list includes both standard work and work with surcharges.

To ensure timely execution of the construction schedule or because of the complexity of the above works the general contractor may refuse to complete certain tasks of the above. The Seller reserves the right to reject individual demands which are not or hardly implemented in the domestic construction practice.

The Seller does not undertake other modifications or the completion of extra items not included in the above list of modification possibilities.

Dated: Budapest, 24 February 2025.

3. sz. melléklet / Annex 3

Műszaki tartalmak listája, melyet a kivitelezőnek extra díj ellenében SEM áll módjában vállalni a lakások kialakításával kapcsolatban / List of technical contents the construction of which the constructor CANNOT undertake in the flats even for an extra fee

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 – teljesen kialakítás, szín, anyag tekintetében
- Beltéri rejtett, vagy falon kívüli tolóajtó beépítése
- Süllyesztett- vagy rejtett világítás kiépítése
- Mennyezeti/felületi hűtő-fűtő rendszer módosítása – panelozás kiosztása, kapcsolódó vezetékek és szerelvények nyomvonala, mennysége, pozíciója tekintetében
- Radiátoros fűtés kiépítése, fürdőszobai törülközőszárítós radiátor elhagyása, módosítása
- Elektromos padlófűtés, temperáló padlófűtés kiépítése a standard kivitelben betervezett helyeken felül
- Tükrőfűtés kialakítása
- Egyedi hűtőberendezés beépítése – a nappali helyiségekbe kiépítésre kerülő split klíma berendezéseken kívül
- A betervezett standard split klíma rendszer műszaki tartalmának és tervezett elhelyezési pontjainak módosítása
- Aljzatba, illetve padlóburkolatba süllyesztett zuhanytálca beépítése
- 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

Items related to the floor plan constitution and central systems

- Post conduit fixing of reinforced concrete structures or any recess of mechanical and electrical tracks
- Changing the size of the mains (collecting pipes)
- Placing extra thermal and sound insulation
- Change in the thickness of Estrich concrete (step) because of the thickness of the floor covering
- Arch constitution
- Building a drywall
- Preparing a drywall suspended ceiling and design suspended ceiling
- Modification of the entrance door – complete with regarding design, colour, material
- Building internal sliding doors, hidden or on the outer side of the walls
- Final construction of recessed- or hidden lighting
- Modification of the ceiling/surface heating-cooling system – regarding the panelling distribution, the track, quantity, position in relation with the wires and fittings
- Installation of radiator heating, omission, modification of towel radiator in bathroom
- Construction of electric underfloor heating, supplementary in-floor heat radiation in addition to the places planned in the standard design
- Mirror heater constitution
- Installation of individual cooling equipment - in addition to the split-type air conditioners to be installed in the living rooms
- Modification of the technical content and planned locations of the planned standard split-type air conditioning system
- Installation of a shower tray recessed into a floor slab or floor covering
- Installation of floor drain
- Modification of the place of the kitchen extractor hood hooking up
- Construction of solid fuel fired appliance, chimney
- Any change concerning the façade or common area (the division, colour and material of balcony railings, glass inserts and outer closing system)
- Alteration to façade locksmith's work structures
- Making security grilles for front windows and doors, or stairwell doors

- Pincei tárolókban fal és nyílás áthelyezés
- 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 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 az ügyfél 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 2 mm-nél kisebb fugatávolsággal való lerakása
- Falilapok 2 mm-nél kisebb fugatávolsággal való lerakása
- Nagyméretű – 90 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 - kivéve amennyiben az ügyfél felszerelés nélkül igényli a terméket; ekkor birtokba adáskor becsomagolt állapotba kerül átadásra (felszerelés nélkül), a tárolásért tárolási díjat kell fizetni
- Standard csomag esetén a mintakollektiótól eltérő burkolatok, szaniterek, csaptelepek stb. választása

Kelt: Budapest, 2025.02.24.

- Wall and door relocation in basement storage places
- Measuring the overnight electricity separately
- any changes that exhausts the planned energy demand and the utility connection capabilities of the flat
- Any work entailing an amendment of the building permit

Items related to finishing professional work

- Request for coloured wall paint (exclusively white colour may be requested), hanging the wallpaper
- Modification of terrace, balcony, common area finishes
- Hard or soft finish covering in the storage unit (neither floor, nor wall tiles)
- Soft finish covering in sanitary facilities (bathroom, shower, toilet, laundry room where access for the washing machine is prepared); soft finish coverage can be requested in the ante-room and the kitchen provided the buyer undertakes the guarantee loss due to function.
- Construction of recess, built-in counter in rooms with hard finish – not as design elements either
- Installation of glass blocks wall
- Installation of glass mosaic tiles
- Building in mesh mosaic tiles „with pictures/design”
- Placement of built-in mirror
- Laying floor tiles with less than 2 mm grout joint width
- Laying wall tiles with less than 2 mm grout joint width
- Choosing large floor tiles and wall tiles with a side length of more than 90 cm
- Multicolour grout joints on the floor or on one sidewall per premises
- Installing washbasin cabinet, individual bathtub and shower wall – provided the buyer requests the washbasin without installation: it will be handed over packed and sealed upon the handover-takeover (without installation) – storage fee applies;
- In Standard package selection of finishes, sanitary appliances, faucets deviating from the sample collection

Dated: Budapest, 24 February 2025.