

# BELUGA GARDEN

## MŰSZAKI LEÍRÁS

### ÁLTALÁNOS ISMERTETÉS

#### TERVEZÉSI TERÜLET

A tervezési helyszín a Budapest XIII. kerület, Népfürdő utca – Bodor utca – Jakab József utca – Dagály sétány által körülhatárolt (hrsz.: 25872/3) területen található, természetben a 1138 Budapest, Bodor utca 7. szám alatt. Jelen beruházás a telek keleti, Jakab József utcához kapcsolódó részén valósul meg a földszinten részben kereskedelmi, az emeleteken lakó funkcióval.

Az ingatlan közvetlen környezetére nagyvárosias jellegű, földszint + 3-6-8 szintes, vegyes rendeltetésű, szabadon álló, ill. zárt sorú, keretes beépítés jellemző, a Jakab József utcában többségében új fejlesztésű ingatlanokkal. A tervezett épület formailag lapostetős kialakítású, megjelenésében és anyaghasználatában is illeszkedik a környezetébe.

#### MEGKÖZELÍTÉS

Az épület körüli közlekedés személygépkocsival a Jakab József utca felől lehetséges. A földszint egyik felén, illetve a pinceszinten kerül a teremgarázs kialakításra, ahová a Jakab József utca irányából nyíló, az épületen belüli rámpán keresztül lehet lejutni. A földszinti parkoló szintén a Jakab József utca felől közelíthető meg.

A pinceszinten kialakított gépkocsi tárolót úgy terveztük meg, hogy a külön beruházás keretében épült Beluga Bay vegyes rendeltetésű épület lakói számára is lehetőséget biztosítsunk a gépkocsival való kijutás lehetőségére a Jakab József utca irányában, az épület pinceszintjéhez kapcsolódó, külön tűzszakaszba sorolt épületrészen keresztül.

Az épület gyalogosan a Bodor utca – Jakab József utca – Dagály sétány területek által körbejárható. A mellette megvalósult Beluga Bay társasháztól a hamarosan megvalósuló XIII. kerületi Önkormányzat általi üzemeltetésű közpark választja el, mely kiváló lehetőséget biztosít sokszínű szabadidős tevékenységekhez. Az épület gyalogos bejárata a Dagály sétány felől közelíthető meg. Az épületben 1 db lépcsőház és 2 db lift kerül kialakításra.

#### AZ ÉPÜLET ÉS RENDELTETÉSÉNEK LEÍRÁSA

A tervezett épület a pinceszinten teremgarázst, a földszinten a lakófunkciótól elkülönülő, saját bejáratú üzleteket és teremgarázst, a felsőbb emeleteken lakásokat foglal

magába, pinceszint + földszint + 8 emelet szintszámmal. Az emeleti szinteken összesen 105 lakás kerül kialakításra. Az emeleti lakásokhoz erkély, ill. terasz kapcsolódik, részben az utcák és a közpark, részben az udvar felé tájolva.

Az üzletek és a hozzájuk tartozó kiszolgáló épületrészek önálló rendeltetési egységként kerültek kialakításra, önálló, a Dagály sétányhoz, illetve a Bodor és Jakab József utca kereszteződéséhez kapcsolódó bejáratokkal, saját vizesblokkal, takarító helységgel kialakítva. Az üzletek árufeltöltése a földszinti garázs felőli, ill. az utca felőli ajtókon keresztül biztosított.

## TÁJÉPÍTÉSZETI KONCEPCIÓ

### KÖZPARK

A közpark zöldfelületei a terület természetes szintkülönbségeire és az esővíz okos hasznosítására épülnek. A kert célja, hogy a lakóknak kellemes, pihentető környezetet nyújtson, miközben a különálló épületek zöldfelületeit összekapcsolja egy egységes, átgondolt rendszerbe.

A park déli részén található esőkert a tetőkről érkező vizet gyűjti, ezzel is hozzájárulva a zöldfelületek gondozásához, miközben a kertben sétálókat árnyékos, változatos növényzet fogadja. A terület lankái, facsoportjai és rézsűi finoman tompítják az épületek urbánus hatását a kertben sétálók elől, és lehetőséget adnak a kikapcsolódásra. A Beluga Bay épület felé a rézsű intenzívebben beültetett, a Beluga Garden beruházás felé lankásabb, gyepes pihenőtérrel kialakított.

A kert sétánya mentén egy napozórét kapcsolódik a zöldfelületi rendszerhez, innen érhető el a Dagály sétány, ami összeköti a közparkot a közeli épületekkel, kapcsolatot teremtve a környezettel. Az vizuális és klimatikus védelmet a körben végigfutó esőkertek és a kiemelkedő lépcsőző terep 3 szintes növényállomása és facsoportjai biztosítják.

A kert klímavédelmi elemei – a ligetes zöldfelületek, erdősávok és esőkertek – nemcsak esztétikai értéket nyújtanak, hanem hozzájárulnak a helyi mikroklíma kedvezőbbé tételéhez. A park így a városi környezetben is élhető, változatos és hűvösebb mikroklímájú, természetközeli életteret kínál a lakóknak.

### BELSŐ KERT

A belső kert célja, hogy a lakóknak megnyugtató környezetet kínáljon a mindennapokban. A kert belsejében finoman hullámzó beton térelem megmozgatja a központi teret, hogy változatos látványt és a körülötte kialakított ülőfelületekkel kellemes pihenőhelyet biztosítsanak.

A kert örökzöld párnákból, formás fenyőcsoportokból és árnyéki évelőkből áll, amelyek vizuálisan „lehűtik” a teret, és segítik a városi élet rohanásának elengedését. Az épület egy része kifelé nyíló futtatott zöldfalakkal kitakart, így a kert élménye minden nézőpontból teljes.

## LAKOSSÁGI PARKOLÓK, TÁROLÓK

Az épületben a lakók számára kettő szinten (földszint-pinceszint) kerülnek a parkolóhelyek kialakításra. Egyes parkolókhöz elektromos autótöltés kiépítésének lehetőségét biztosítjuk, ami személyes egyeztetés alapján a vételáron felüli fizetési kötelezettséggel kérhető.

A teremgarázsban a belmagasság a közlekedő és beálló helyeken általános esetben min. 210 cm, vagy ennél magasabb. A beállók belmagassága változó, esetenként gépészeti, légtechnikai csövek stb. haladhatnak rajtuk keresztül. A 210 cm-nél alacsonyabb belmagasságú beállók a következők:

- Földszint: F12 195 cm, F13 209 cm
- Pince: P24 195 cm, P25 200 cm, P80 190 cm, P81 190 cm,

A normál parkolók mérete általános esetben 2,50x5,00 méter, területük min. 12 m<sup>2</sup>.

A kisebb parkolók csökkentett parkolók, mivel az egyik vagy mindkét dimenziójukban kisebbek a standard méreteknél. Az épületben kialakított csökkentett parkolók a következők:

- Földszint: P-023, P-027, P-028, P-033
- Pince: P-P25, P-P30, P-P34, P-P35, P-P40

A projekten prémium parkolókat is kialakítunk, melyeknek egyik vagy mindkét dimenziója nagyobb a standard méreteknél, területük min. 14 m<sup>2</sup>. Az épületben kialakított prémium parkolók a következők:

- Pince: P-P01, P-P10

Lakossági tárolók a földszinten és a pincszinten kerülnek kialakításra különböző méretekben minden igény kielégítésére. Egyes tárolók parkolóhelyhez rendelve, míg mások teljesen függetlenek. A tárolók padlóján hidegburkolat készül, a falak festettek. A tárolók belmagassága változó, esetenként gépészeti, légtechnikai csövek stb. haladhatnak rajtuk keresztül.

## HULLADÉKTÁROLÓK

A tervezett lakásokban keletkező háztartási kommunális és szelektív hulladék gyűjtése a földszinten, a főbejárathoz kapcsolódó közlekedőből nyíló hulladéktároló helyiségben valósul meg. A földszinten kialakított 2 db üzletnek saját napi hulladéktároló helyisége van.

A földszinten kialakított közös hulladéktároló helyiség burkolata mosható, a padlón csúszásmentes, a falakon mennyezetig burkolva. A helyiségben falikút és padlóösszefolyó kialakítása tervezett a vízvétel és takarítás lehetőségének megteremtésére. A szükséges szellőzés a tető fölé vezetve gépi úton megoldott.

## ÉPÜLETSZERKEZETEK, ANYAGOK LEÍRÁSA

### ALAPOZÁS

Az épület alatt vízzáró lemezalap kerül kivitelezésre, a lemezalapról kitüskézve lesz a felmenő vázszerkezet kialakítva. A falszerkezetek, pillérek a vízzáró lemezalapon helyezkednek el.

### TARTÓSZERKEZETEK

A felmenő szerkezetek teherhordó szerkezetei monolit, illetve előregyártott vasbeton pillérváz, illetve előregyártott és monolit vasbeton falak, 20, 25, ill. 30 cm vastagságban. Az épület merevítésére a szintenként elhelyezett vasbeton falszerkezetek szolgálnak a tartószerkezeti tervek szerint.

A külső falszerkezetek szintén előregyártott, illetve monolit vasbeton falak. A külső nyílászárók felett falazatba építhető redőnytok kerül beépítésre vakolható előlappal, a belső falazott falszerkezetekbe kerülő nyílászárók felett áthidalók kerülnek.

A födémek a pinceszinten és a földszinten 25 cm vastag monolit vasbeton szerkezetűek, monolit vasbeton szerkezetű gerendákkal. Az 1. emelettől fölfelé előregyártott kéregelemek készülnek helyszíni kibetonozással a tartószerkezeti tervek szerint.

Az erkélyek előregyártott vasbeton szerkezetből épülnek meg, a homlokzati fal síkjában hőhíd megszakító elemek elhelyezése történik a lakások megfelelő hőtechnikai kialakítása miatt.

Az épület zárófödémje előregyártott kéregelemes vasbeton födém, lapostetőként ill. zöldtetőként kialakítva. A lapostető héjalása pvc vízszigetelő lemez kavicssterítéssel vagy zöldtetővel. A csapadékvíz elvezetése a zárófödémről belső vízvezetéssel, az erkélyekről, teraszokról külső vízvezetéssel történik.

### SZINTEK KÖZÖTTI KÖZLEKEDÉS

Az épületben egy lépcsőház kerül kialakításra, a tervezett lépcső előregyártott vasbetonból készül a tartószerkezeti tervek szerint, úsztatott padlóval. A lépcsőház mellett 2 db lift kerül kialakításra, melyekkel biztosított a szintek közötti akadálymentes közlekedés. A liftekkel az épület mindegyik szintje megközelíthető.

## KITÖLTŐ ÉS VÁLASZFALAK

A belső válaszfalak 10 cm vastag pórusbeton falazatból készülnek. Az akusztikailag emelt követelményű helyekre megfelelő vastagságú mészhomok téglából készülő hanggátló falak kerülnek, vagy ezekkel műszakilag egyenértékű anyagok.

## HŐ- ÉS HANGSZIGETELÉS

Az épület homlokzati falaira 15 cm vastag homlokzati hőszigetelés kerül. A lábazati részen (de min. a rendezett tereptől számított 30 cm magasságig) AUSTROTHERM XPS TOP P GK vagy ezzel műszakilag egyenértékű hőszigetelés elhelyezése történik.

A szintközi födémekben a kopogó hang ellen 5 cm vastagságban ÖKOCELL CSEND könnyűbeton lépéshangszigetelést alkalmazunk úsztatóréteggént.

A tetőfödémén 12-14 cm Bach PIR hőszigetelés készül, felette a lejtésképzést változó magasságú ékbe vágott AUSTROTHERM AT-N 150 hőszigetelés biztosítja. A hőszigetelések alatt a párazárást 1 réteg bitumenes lemezzel oldjuk meg.

## NYÍLÁSZÁRÓK ÉS ÁRNYÉKOLÓ SZERKEZETEK

### HOMLOKZATI NYÍLÁSZÁRÓK

A tervezett külső erkélyajtók és ablakok 3 rétegű üvegezésű, melegperemes, középtömítéses műanyag szerkezetű nyílászárók, a földszinten hőhidmentes alumínium nyílászárók készülnek az építészeti tervek szerint. A lakáson belüli parapettel rendelkező nyílászáróknál műanyag ablakkönyöklők kerülnek elhelyezésre, a külső ablakpárkányok a nyílászárók külső színével megegyező alumínium párkányok.

A lakások homlokzati nyílászárói felett redőnydoboz kerül kialakításra. A lakások tartozéka az egységes rendszerű alumínium redőnypalást motoros vezérléssel, a nyílászáró külső színével megegyező színben. Az árnyékolók vezérlése az okos otthon rendszerbe integrálva történik, így a nappaliban elhelyezett kijelzőről, valamint mobiltelefonos applikáción keresztül a távolról történő vezérlés is megoldott internet elérés mellett. A lakások tartozéka a nyitható nyílászárókhöz beépített szúnyogháló.

### BEJÁRATI AJTÓK

A belső függőfolyosóról nyíló lakások bejárati ajtóit hőszigetelt műanyag bejárati ajtók, kívül színes fóliával az építészeti tervek szerint.

## **BELTÉRI AJTÓK**

A lakás belső ajtói egységesen 75/210 cm, 90/210 cm és 100/210 cm méreteken készülnek az alaprajzi tervek alapján. Csőüreges térkitöltéssel, festett fehér vagy CPL fólia külső felülettel kerülnek beépítésre a projekt anyagválaszték katalógus szortimentje alapján.

## **FELÜLETEK, FELÜLETKEZELÉSEK**

### **HOMLOKZAT**

Az épület homlokzata jellemzően nemesvakolatot kap, bizonyos részeken szerelt homlokzatburkolat jelenik meg az építészeti terveknek megfelelően.

Az erkélylemezek látszóbeton minőségű előregyártott elemek, melyek nem kapnak további felületkezelést. A járófelület hidegburkolattal ellátott, a házon egységes kialakítással.

Az erkélyek elválasztására min. 2,20 m magas szerkezetek kerülnek beépítésre, melyek gátolják az átlátást és az átjárást.

Az épület külső erkélyein és belső függőfolyosóján egyaránt horganyzott pálcás korlát valósul meg. A lépcsőházban filigrán acél védőkorlátot építünk be esztétikus felületkezeléssel ellátva.

### **BELSŐ FELÜLETEK**

A közösségi burkolatok az építészeti tervek alapján készülnek a teljes házon egységesen kialakítva.

A szobák belső falai és a mennyezetei a glettelés után diszperziós festékekkel festettek. A vizes helyiségekben a falakon mennyezetig kerámia lapburkolat készül.

## **VÍZSZIGETELÉS**

A csapadék elleni szigetelést a födém szerkezeteken PVC fedés, a tetőszerkezeten PVC lemez fedés és az alátét szerkezeteik biztosítják. A csapadék elleni szigetelést a P1 pincszint feletti födémen, illetve a földszint feletti udvari födémen bitumenes csapadékvíz elleni szigetelés biztosítja, amit a külső falakon a járószinttől számított min. 30 cm magasságig fel kell vezetni.

A talajvíz elleni szigetelést a vízzáró betonból készülő lemezalap biztosítja. A lépcsőház és liftblokkok alatt Preprufe 300R vízszigetelő membrán kerül elhelyezésre az alaplemez vasalás elhelyezését megelőzően. A felszerkezet talajnedvesség elleni szigetelése 2 réteg bitumenes szigeteléssel kialakított a külső falakon a járószinttől számított min. 30 cm magasságig felvezetve.

Az emeleti erkélyek, tetőteraszok ill. a zárófödém 1 réteg 2 mm vastag PVC szigetelést kap.

A vizes helyiségek padlószerkezete a burkolat alatt kent vízszigeteléssel kialakított a szabványoknak megfelelő magasságig felvezetve.

**Az Épületszerkezetek, anyagok leírása fejezetben megnevezett anyagok és műszaki megoldások szükség esetén – külön indoklás vagy előzetes értesítés nélkül – azonos műszaki tartalmú, egyenértékű termékekkel vagy kialakításokkal kiválthatók.**

## ÉPÜLETGÉPÉSZET

Az épület vegyes rendeltetésű, 105 db lakás és 2 db üzlet került betervezésre, a földszint egyik felén és a pincszinten garázzsal. Az épületet kiszolgáló gépészeti helyiség a pincszinten található, a levegős hőszivattyúk a 8. emeleti tetőn kerülnek elhelyezésre. A gépek zajcsökkentését alumínium keretekbe kerülő alumínium lamellás szerkezetű hanggátló fallal oldjuk meg.

A házon kétcsöves gépészeti rendszer kiépítése valósul meg, ezáltal a ház fűtési vagy hűtési üzemmódban üzemel.

A lakásonkénti pontos elszámolás biztosítása érdekében minden lakáshoz dedikált hideg-/melegvíz, valamint hőmennyiségmérő órákat telepítünk. A mérőórákat lakáson belül a wc-k felett helyezzük el. A mérőórák digitálisan leolvashatók, összegezhetőek, ezzel biztosítva az egyszerű és gyors leolvasást.

## HŰTŐ-FŰTŐ RENDSZER

Az épület tervezése során nagy figyelmet fordítottunk a környezetvédelemre és a megújuló energiaforrások hatékony kihasználására, ezért a lakóépület fűtési és használati melegvíz igény kielégítésére hőszivattyút építünk be.

## HŐLEADÓ BERENDEZÉSEK

Az épület lakószintjein mennyezet hűtés-fűtés kerül kiépítésre aktív betonos rendszerrel, a szobákban kiegészítő oldalfali fan-coil-ok elhelyezésének lehetőségével. A fürdőszobákban padlófűtést alakítunk ki, a fürdőszoba fűtését elektromos törölközőszárító radiátorral egészítjük ki. Fűtési időszakban a padlófűtés az elsődleges hőleadó rendszer, hűtési időszakban a padlófűtés rendszerét az automata vezérlés kizárja.

A lakások hűtési rendszerében kevert hűtési kör kialakítása történik. Ez a kialakítás lehetővé teszi a szélsőséges körülmények (pl. kánikula, magas páratartalom stb.) mellett a rendszer működésének optimalizálását lakásonkénti egyedi vezérléssel, valamint lehetőséget biztosít a kiegészítő fan-coil megfelelő működésére.

A nappaliban és minden szobában kiegészítő fan-coil előkészítésének kialakítása történik, aminek segítségével a felhasználói igények rövidebb időn belül vagy szélsőségesebb külső hőmérséklet mellett is lekövethetők. A lakásokhoz kiegészítő fan-coil személyes egyeztetés alapján a vételáron felüli fizetési kötelezettséggel kérhető.

### **VEZÉRLÉS**

Felhasználói oldalról a rendszert az okos otthon rendszerhez tartozó vezérlővel lehet szabályozni. Minden lakáshoz szobánkénti szabályozás lehetőségét biztosítjuk. A termosztátok előre programozhatók, a vezérlésük távolról, internethozzáféréssel is elérhető. A termosztátok a páratartalom és a belső hőmérséklet függvényében automatikusan letilthatják a helyiségek hűtését annak érdekében, hogy a mennyezetben ne jelentkezzen páraakcsapódás. A fan-coil rendszer működtetése is az okos otthon rendszerbe integrált.

A mennyezeti hűtő-fűtő rendszer miatt a lakás mennyezetében csövek futnak, ezért a mennyezetbe való fúrás, rögzítés esetén a használati útmutató szabályai betartandók, illetve hőkamera használata szükséges!

### **SZELLŐZÉS**

#### **BELSŐTERŰ HELYSÉGEK**

A nyitható nyílászáróval nem rendelkező belső terű helyiségek lámpával közös kapcsolókról működtetett, utánfutással kombinált helyi elszívásokat kapnak. A vizes helyiségekben elhelyezett elszívó ventilátorok páraérzékelővel is rendelkeznek, így szükség esetén automatikusan bekapcsolnak a lakás megfelelő légcserejének biztosítására. A beépített fali vagy álmennyezeti ventilátorok beépített visszacsapó-szeleppel rendelkeznek.

#### **KONYHAI PÁRAELSZÍVÓ**

A konyhai tűzhelyek fölé páraelszívó ernyő előkészítése történik, melynek elhasznált levegője gyűjtőcsatornán keresztül a tető fölött kerül kidobásra.

A konyha kiépítéskor a csatlakozó pont távolságának függvényében figyelni szükséges a páraelszívó berendezés teljesítményére. Csak olyan konyhai elszívó építhető be, ami gumibetétes visszacsapó-szeleppel rendelkezik! Egy konyhai elszívón maximum 200 m<sup>3</sup>/h légmennyiség szívható el, 200 Pa nyomással.

#### **HIGROSZABÁLYOZÁSÚ LÉGBEVEZETŐ ELEMEEK**

A lakásokban a homlokzati nyílászárókra higroszabályozású légbevezető szellőző kerül, mely a légszállítást a belső levegő relatív páratartalma szerint szabályozza, biztosítva a nagy páratelhelésű tevékenységek utáni átszellőzést, automatikusan nyitva és zárva a légáteresztő zsalut.

## ELEKTROMOSSÁG

A lakások, az üzletek, a közösségi terek, valamint a tűzvédelmi gépészet külön fogyasztásmérőkkel lesznek ellátva. A hőszivattyúk az energiatakarékosság érdekében külön H-tarifás mérőórával ellátott hálózatról üzemelnek.

## ENERGETIKAI BESOROLÁS

Az épület az összesített energetikai jellemzők alapján a közel nulla energiaigényű épületek követelményszintnek megfelel.

## VILÁGÍTÁS, KIÁLLÁSOK

### LAKÁSOK

A lakásokban az előregyártott födémekben kialakított középlámpákat helyezzük el az elektromos tervek szerint, a helyiség méretének megfelelő mennyiségben.

Kiegészítő világításként a nappaliban és a szobákban min. 1 db szekrényvilágítás kiállítás készül a mennyezetből a válaszfal tövében kivezetve, ami díszvilágításként is használható.

Az előszobákban és fürdőszobákban álmennyezet készül, így a lámpakiállások rugalmasan alakíthatók. A fürdőszobákban a mennyezeti kiállítás mellett a mosdók felett falikar kerül kiépítésre.

A lakásokban mosó- és szárítógép számára is készül kiállítás.

A konyhákban a mosogatógép, sütő, mikró és a hűtő részére a rugalmasabb berendezhetőség érdekében lengő kiállások lesznek kialakítva, + 1 darab kiállással. A villamos üzemű tűzhely közvetlen, villanszerelő által kerülhet bekötésre. A konyhai kisgépek számára áramkiállítás készül, amely a birtokba adás után a lakók által rugalmasan alakítható a konyha egyéni kiosztása szerint, nem történik fix pult feletti dugalj kialakítása. A konyhában munkahely világítás előkészítése történik.

A televízió számára a lakásokban szobánként 1-1 darab csatlakozási hely kerül kialakításra.

A lakásokban riasztó számára védőcsövezés előkészítése történik, amely magába foglalja a bejárati ajtónál elhelyezett nyitásérzékelőnek, illetve a riasztó központjának és az előszobában elhelyezhető 1 db mozgásérzékelőnek az üres védőcsövezést. A lakás további vagyónvédelmi berendezését kábelezés nélkül javasoljuk kialakítani.

Az előszobákban kiállást biztosítunk a szolgáltatói modem számára is. A szobákban és a nappaliban kialakított TV és internet kiállások innen kerülnek kábelezésre.

Az erkélyeken mérettől függően 1 vagy több, belülről kapcsolható kültéri lámpa és min. 1 darab külső dugalj készül.

A konnektorok általános magassága 40 cm, a kapcsolók tengelymagassága pedig 120 cm a padlószinttől. A dugaljak általános esetben vízszintesen, a kapcsolók függőlegesen kerülnek sorolásra. Az ettől eltérő elhelyezéseket a vevőkoordinációs rajzok tartalmazzák (pl. fürdőszoba).

**A lakásokra vonatkozó egyedi elektromos terveket a vevőkoordinációs tervek tartalmazzák, a lakások ezek alapján kerülnek kialakításra.**

### OKOS OTTHON RENDSZER

A lakásokban okos otthon rendszer valósul meg, amely minden lakásban lehetővé teszi a lakásokhoz tartozó mennyezet hűtés-fűtés és padlófűtés szabályozását a szobai kijelzőkről vagy távoli eléréssel mobil alkalmazáson keresztül, helyiségenkénti vezérléssel.

A rendszer tartalmazza a lakáshoz tartozó mérőórák adatait, melyek alapján a mindennapi fogyasztás nyomon követhető, 1 évre visszamenőleg a lakás fogyasztása megtekinthető.

A kijelzőkhöz kaputelefon integráció tartozik, mely vezérli a közös lépcsőházi bejárati ajtók nyitását kaputelefonálás esetén, mágneskártyás és/vagy számkódos ajtónyitást, távoli beléptetést mobiltelefonon keresztül.

A lakások tartozéka a beépített motoros redőny, ami a központi kijelzőn és telefonos applikáción keresztül vezérelhető.

## LAKÁSOK FIT-OUT

### BURKOLATOK

Előtér, nappali-étkező-konyha: Az előtérben, illetve a nappali-étkező-konyha területén aquastoppos, 33-as kopásállóságú laminált padlóburkolat készül színazonos szegőléccel.

Szobák: A szobákban min. 32-es kopásállóságú laminált padlóburkolat kerül beépítésre színazonos szegőléccel.

Vizes helyiségek: A fürdőszobákban és wc helyiségekben magas minőségű falicsempe és padlóburkolat készül min. 30x60 cm-es méretben.

A burkolatok kiosztása minden esetben a vevői koordinációs szabályzat szerint készül.

### SZANITEREK

Beépített tartályos, konzolos WC

Kerámia mosdó, kézmosó – építészeti terveknek megfelelően

Falsíkon kívüli rozsdamentes acél mosdó (és esetenként kézmosó) csaptelep – építészeti terveknek megfelelően

Ergonomikus kád 170x70 cm méretben – építészeti terveknek megfelelően

Falsíkon kívüli rozsdamentes acél kádtöltő csaptelep - építészeti tervek szerint

Padkás épített zuhany zuhanyüveggel – építészeti terveknek megfelelően

Falsíkon kívüli rozsdamentes acél termosztátos zuhany csaptelep esőztetővel, a csövek a falban elvezetve - építészeti tervek szerint

## GARANCIA, KARBANTARTÁS

### GARANCIA

Az ingatlanra jogszabályokban meghatározott 3 év teljes körű garanciát és 10 év szavatosságot vállalunk.

A birtokbaadást követően végzett bármilyen átalakítás a lakásban — különösen a burkolatok, szaniterek, gépészeti vagy elektromos kiállások módosítása — az érintett épületszerkezetekre és beépített anyagokra vonatkozó garancia automatikus megszűnését vonja maga után.

Ez kiterjed különösen az alábbi szerkezetekre és rendszerekre:

- a víz- és szennyvízvezetékekre, gépészeti kiállásokra és csatlakozásokra,
- a padlószervezetre, vízszigetelésre és burkolatokra,
- a válaszfalakra és azokhoz kapcsolódó felületekre,
- a beépített szaniterekre és azok szerelvényeire,
- valamint az elektromos alapszerelésre, amennyiben az a bontással vagy újraszereléssel érintett.

Ezen szerkezetek bármelyikének módosítása vagy megbontása esetén a kivitelező nem vállal felelősséget a később jelentkező beázásokért, repedésekért, működési hibákért vagy egyéb károkért. Esetleges későbbi problémák esetén a kivitelező külön vizsgálni fogja, hogy a hiba az eredeti kivitelezésből vagy a későbbi átalakításból ered.

### KARBANTARTÁS

A tulajdonos köteles lehetővé tenni és túrni, hogy a külön tulajdonában lévő ingatlanába a közösség megbízottja a közös tulajdonban álló épületrészekkel, berendezésekkel összefüggésben a szükséges ellenőrzés, a rendkívüli káresemény vagy vészhelyzet fennállása esetén a külön tulajdonú ingatlanon belül szükséges hibaelhárítás, valamint a fenntartási munkák elvégzése céljából arra alkalmas időben bejuthasson a tulajdonos, illetőleg a bentlakó szükségtelen háborítása nélkül.

Az iDOM Házépítő Kft. fenntartja magának a jogot, hogy a megvalósítás során a jelen Műszaki leírástól eltérjen, a leírásban szereplő beépített, felhasznált anyagok, termékek helyett más, azonos minőségű anyagokat, termékeket építsen be, használjon fel.

A Társasház építésénél kizárólag első osztályú anyagokat használunk és csak első osztályú munkát veszünk át a kivitelezőtől.

*Jelen műszaki leírás 2026.04.29.-től hatályos. A műszaki tartalom változtatására a jogot fenntartjuk.*

#### **ELÉRHETŐSÉGEK A KIVITELEZÉS ALATT**

Központi értékesítés: +36 30 082 0187