



ÉRTÉKESÍTÉSI LEÍRÁS

Budapest, XVII. kerület, Rákosliget. Szőlőliget Ökopark fejlesztési terület.

Építető:

AH OTTHON Kft.

Generál építésztervezők:

SIBYLLA DESIGN Kft. (Szily Boldizsár, Riesz Abigél)

I. Áttekintés

1) Építési helyszín, telekadatok

Az AH OTTHON által fejlesztett ingatlanok Budapest XVII. kerületében, Rákosligeten helyezkednek el a Cinkotai, Forrásmajori, Szőlőfürdő, Ároktő utak által körbe ölelt Szőlőliget Ökopark fejlesztési területen, gépjárművel mindössze 5 perc távolságra a kerület városközpontjától, illetve a szomszédos XVI. kerület városközponti részétől.

Övezet:	Lke – 1/41
Beépítési mód:	szabadon álló
Maximális beépítés mértéke:	20%
Maximális beépítés mértéke terepszint alatt:	25%
Maximális szintterületi mutató:	0,20
Minimális zöldterület mértéke:	50%
Építménymagasság:	maximálisan 7,50 m

2) Építészeti koncepció

A különleges minőségű otthonok megalkotásának alappillérei a funkcionalitás és otthonosság, de kell még más is, több...intuíció, érzelem, inspiratív téralkotás.

Az épületegyüttesek kortársak, de mégis egyediek, mai formaképzésűek, de idő- és értékállóak, tömegformálásuk szokatlan és merész, ugyanakkor kiegyensúlyozott. Megfontoltan használnak igényes építési anyagokat és technológiákat, üzemeltetésük mégis olcsó, fenntartható és környezetbarát lesz. A belső terek kialakításánál konzervatívabb felfogást alkalmaztunk, itt a cél mindvégig a jó elosztású, praktikus, otthonos lakások létrehozása volt.



A külső izgalom és a belső nyugalom kettőssége hatja át az épületeket, egy különleges igényességű és racionális minőségű lakóélmény lehetőségét kínálva.

3) Az épületek főbb műszaki tartalmi elemei

3.1) Teherhordó épületszerkezetek

- *Alapozás:*
Monolit vasbeton sávalap
- *Felmenő függőleges szerkezetek:*
Porotherm 30 N+F vázkerámia falazat
- *Vízszintes szerkezetek, födémek:*
Monolit vasbeton síklemez, átlagos 25 cm vastagsággal
- *Lépcsőszerkezetek:*
Monolit vasbeton szerkezetek, kialakításuknál fogva a lakásválasztó falakba ültetve, akusztikai elválasztással.
- *Lakásválasztó falak:*
A felkínált alaprajzi rend szerint minősített hanggátló téglafal 2*25 cm vastagságban

3.2) Nem teherhordó épületszerkezetek

- *Lakáson belüli válaszfalak:*
Alapvetően Porotherm 10 N+F vázkerámia falazatokból, műszakilag indokolt esetben előállított szerelt szerkezetekből.
- *Talajnedvesség elleni szigetelésrend:*
1 réteg SBS modifikált bitumenes lemez réteggel biztosított védelem, teljes szárazsági követelmény szerint.
- *Aljzatrendszerek – padlókonstrukciók:*
A lakószintek közötti vasbeton födémén akusztikai lépéshang szigetelő rendszerrel, talajon fekvő padló expandált 120 mm hőszigeteléssel készül.
- *Homlokzati nyílászárók:*
A lakásoknál lévő külső nyílászárók műanyag szerkezetűek, külső oldalon fóliázott RAL antracit szín szerinti és standard natúr belső fehér színben, fokozott légzárással és 3 rétegű hőszigetelő üvegezéssel, Low-E bevonattal, gázzal töltve (min. $U_g=1,1$ W/m²K). A fal és a tokszerkezet közti hézag poliuretán habbal kerül kitöltésre. A belső oldalon UV stabil műanyag rendszer könyöklő készül, a nyílászárókkal színazonos megjelenéssel.



- *Tetőfedés – tetőhéjalás rendszere:*

Az épületek tetőfedés anyaga a tervezett rétegrendben a tetőfelületek alatti légrétegek átszellőztetett kialakításával, alumínium hordozójú bevonatolt fémlemez, RAL világosszürke színben, burkolat állókorcós kivitelben, gyártói előírások szerint elválasztó rétegre fektetve.

- *Árnyékoló rendszerekben műanyag redőny*

A nyílászárókhoz az épület megjelenése kapcsán hőszigetelt redőnytokok és a nyílászárók külső színével azonos RAL antracit színű műanyag lefutó elemek tartoznak.

- *Lakás bejárati ajtók:*

Homlokzati pvc nyílászáró rendszerében egyszárnyú szerkezetként készül. Alacsony küszöbvel, 5 ponton záródó MABISZ minősített biztonsági zárral, homlokzati rajzolat szerint tömör ajtólapos kivitelben, álló fix bevilágító üveg kiegészítő sorolt elemmel.

- *Homlokzatképzés:*

Az épületen a lefektetett épületenergetikai elvek szerint tervezett hőszigetelő rendszer jellemzően 15 cm vastag közetgyapot hőszigetelő réteg hőtechnikai méretezés alapján, melyen BAUMIT standard szilikát vékonyvakolat, építész terveknek megfelelő részletekkel.

- *Épületenergetika:*

A projekt kiviteli terveiben és az építési engedélyben megfogalmazott, közel nulla energia igényű szint teljesülése igazolt a 39/2015 (IX.14) MvM rendelet mellékletei szerinti értékekre. A lakásokhoz rendelkezésre állnak az Energetikai Minőség tanúsítvány Összesítők, melyek dokumentálják a részletes tartalmakat.

- *Használati melegvíz és fűtés hálózat:*

Az épület hőtechnikai számításai alapján a helyiségek fűtési-hűtési igénye alacsony hőmérsékletű rendszerrel biztosítható. Az épület adottságai és a projektek volumene alapján a legoptimálisabb megoldás hőtermelő oldalról levegő-víz hőszivattyú alkalmazása /kedvezményes tarifával/, melyhez alacsony hőmérsékletű hőleadókat rendelünk.

A lakás hűtése és fűtése alacsony hőmérsékletű felületi fűtő/hűtő rendszerrel létesül, az NGBS Kft által gyártott felületfűtő és -hűtő rendszer kerül kiépítésre. A helyszínen összeállításra kerülő felületfűtő-hűtő rendszer csőrögző fésű és az abba elhelyezendő $\varnothing 10 \times 1,3$ mm-es oxigéndiffúzió mentes (DIN4726), jó hővezetésű PE-RT műanyag csővezeték (DIN4721). Tervezett fűtési hőfoklépcső: 40/35°C, hűtési hőfoklépcső: 16/19°C, fűtésnél 22°C, hűtésnél 26°C-os szobahőmérséklettel kalkulálva.

Felületi fűtő/hűtő hőleadókkal és padlófűtéssel számoltunk a lakások helyiségeiben. A fürdőszobákban szükség esetén (kiegészítésként) elektromos patronnal, hőfokszabályozóval ellátott törölközőszárítós radiátort választunk.

A lakások transzmissziós és filtrációs hőveszteségek pótlása STIEBEL ELTRON vagy vele műszakilag egyenértékű, kombinált-hybrid megoldású elektromos üzemű levegő-víz hőszivattyúval történik, mely levegő-víz hőszivattyú berendezés kültéri egységét az utcai



homlokzati kerítés falfülkéjében helyezük el. A beltéri egységet az adott lakás gépészeti helyiségébe terveztük. A kültéri egység rezgéscsillapító lábazatra kerül elhelyezésre. A zaj szempontjából védendő lakások területein a hőszivattyú által kibocsátott zajterhelés nem haladja meg a 27/2008.(XII.3.) KvVM-EüM együttes rendelet alapján meghatározott nappali 50 dB(A) és az éjszakai 40 dB(A) hangnyomás szintet.

A lakások HMV ellátását a hőszivattyús fűtési rendszer végzi előnykapcsolásban. A lakóegységek lépcsői alatt elhelyezett HAJDÚ TIP. vagy vele műszakilag egyenértékű beltéri egység 200 literes HMV tartályában lévő lágyított frissvizet melegíti fel a berendezés a beállított értékre. Előzetesen felprogramozott melegvíz hőmérséklet 45°C.

- *Légtechnika:*

A fürdőszobák szellőzései HELIOS, vagy vele műszakilag egyenértékű fali ventilátorral készülnek, melynek elszívása $v=60$ m³/h. A ventilátorok külön-külön saját szellőző légcsatornába dolgoznak, majd a szellőzővezetékét függőlegesen vezetve a tetőn kívül juttatjuk a szabadba. A konyhai tűzhelyek fölé szabadterbe kiépített kivezetésekhez páraelszívók csatlakoztathatók.

- *Villamos energia ellátás:*

Az áramszolgáltató méretlen hálózatából a villamos energiát a telken belül a kerítéshez közel elhelyezett kültéri csatlakozó mérőszekrényben fogadjuk. Innen méretlen fővezetéken továbbítjuk a villamos energiát az M jelű mérő szekrényhez, mely a garázsban, illetőleg a lépcső alatti faliszekrényben kap helyet. Ebben kerül elhelyezésre az 1 (B) típusú túlfeszültség védelmi berendezés is. Épületenként 2 mérő kerül elhelyezésre, egy az általános fogyasztóknak, egy pedig a kedvező GEO tarifa igénybe vételi lehetőség miatt a hőszivattyú részére.

- *Kisfeszültségű elosztó berendezések, villamos energia elosztás:*

A lakás elosztó berendezések a garázsokban kerülnek elhelyezésre. Az elosztók tartalmazzák a leválasztó főkapcsolót, a túlfeszültségvédelmet, világítási és áram védőrelével védett dugaszolóaljzat áramköri leágazásait. Mindenhol a helyiség jellegének megfelelő védettségű elosztó berendezést, szerelést és szerelvényezést használunk. Normál környezetben a védettség min. IP20, míg az ettől eltérő besorolású helyiségekben az MSZ 2364 szabványnak megfelelő védettséget alkalmazunk.

Az épületben a vezetékezés szüllyesztetten szerelt műanyag védőcsőbe húzott H05VV.F, H07V-U, vagy H07N-K. típusú rézvezetékekkel történik. Önálló leágazás készül a nagyobb elektromos működésű készülékek részére. (Mosó és mosogatógép, villanytűzhely.) A villanytűzhely leágazásába leválasztó kapcsolót építünk.

A kialakítandó lakás elosztó berendezés belső világítási áramkörei direkt kapcsolással fognak működni, a teraszok világítás kapcsolása is helyi kapcsolókkal történik. A garázs, a lépcsőház és közös területek világítás kapcsolása mozgás és jelenlét érzékelős készülékekkel történik. A lakásokban a dugaszoló aljzatok 3x2,5 mm² H07V-U (M1kV Cu) vezetékekkel lesznek megtáplálva.

- *Garázskapuk:*

Szekcionált garázskapu, alacsony sínvezetéssel.



II. A lakások műszaki tartalma

1) Falak, mennyezetek felületi kialakítása

Cementvakolattal vakolt, glettelt felületeken fehér, diszperziós bázisú festés felületek készülnek.

Fürdőekben és a WC-ben 1,8-2,1 m magasságig (egész csempére kerekítve) csempeburkolat. Mázas kerámia (minimum 6 mm vastag), pozitív éleknél elox. alu. élvédővel, választható színkombinációval és burkolatkiosztással.

2) Padlóburkolatok, Falburkolat, falfelületek

A lakásokban az alábbi burkolatok kerülnek elhelyezésre:

Előtér, közlekedő: WC, fürdőszoba:	hidegburkolat aljzat hidegburkolat 1,8 - 2,1 m magasságig csempézve (egész csempesorra kerekítve)
Gépészeti helyiség: Étkező: Nappali: Terasz: Hálószobák:	hidegburkolat laminált parketta laminált parketta fagyálló, csúszásmentes hidegburkolat laminált parketta

A hidegburkolatok külső beszállító partner kínálatából választhatóak. Hidegburkolatok – a külső beszállító partner listaára alapján – bruttó 6.500,-Ft/m² áron kerülnek beszámításra. Az ezt meghaladó értékű választás esetén a Vevő finanszírozza a többletet.

A melegburkolatok külső beszállító partner kínálatából választhatóak. Az alapárban laminált parketta rendszer (parketta, szegőléc, fólia) – a külső beszállító partner listaára alapján – bruttó 4.200,-Ft/m² áron kerül beszámításra. Az ezt meghaladó értékű választás esetén a Vevő finanszírozza a többletet.

Belső küszöbök és burkolatválasztók: alumínium átfutó sínekkel kerülnek kivitelezésre. A burkolási munkák során felmerülő extra igényeket a vállalkozó előre meghatározott árakon vállalja.

- *Konyha falburkolat:*

85 és 145 cm magasság között 60 cm-es sávban csempeburkolat. Csempe anyaga mázas kerámia, pozitív éleknél elox. alu. élvédővel, választható színben, hálós fektetéssel.

- *Álmennyezetek:*

A tervezett tartalomban nem készülnek.



▪ *Belső ajtók:*

Utólag elhelyezhető furnérozott tokrendszer termékkörből – a külső beszállító partner listaára alapján – bruttó 50.000 Ft értékhatárban

- 65/210, 75/210, 90/210 és 100/210 cm névleges mérettel,
- ajtólap MDF keret furatolt faforgácslap merevítéssel, két oldalt furnérozott felülettel.
- 3 db állítható táskás pánt,
- Euro Elzett zár,
- rozsdamentes körrozettás egyenes kilincsgarnitúrával,
- normál küszöbvel és BB zárral, WC-ben WC-zárral.

▪ *Szaniterek és szerelvények:*

A kiviteli terveken jelölt funkcióknak megfelelően a következő saniterek kerülnek beépítésre:

Szaniterek külső beszállító kínálatából – beszállító listaára alapján - választhatóak a megadott bruttó értékben. Az azt meghaladó értékű választás esetén a Vevő finanszírozza a többletet.

1 db alsó kifolyású wc, falba épített tartállyal	55.000,-Ft
1 db kézmosó szifonnal	20.000,-Ft
1 db csaptelep	20.000,-Ft

Fürdőszoba:

1 db kád	45.000,-Ft
1 db alsó kifolyású wc, falba épített tartállyal	55.000,-Ft
1 db kézmosó szifonnal	20.000,-Ft
1 db csaptelep	20.000,-Ft
1 db kádtöltő, zuhanyozós csaptelep	20.000,-Ft
1 db hidegvizes csapkiállítás mosógéphez	20.000,-Ft

Fentiekől eltérő szerelvényeket Vevő helyezetteti üzembe és az esetlegesen felmerülő beépítési költségeket viseli.

▪ *Erősáramú elektromos szerelvények:*

Schneider Asfora típusú vagy vele műszakilag egyenértékű, fehér műanyag szerelvények. A dugaljak elhelyezése az elektromos alapterv és a belsőépítészei – egy lakóegységre készített alapterv - szerint történik, műszaki konzultáción lehetőség van az áttekintésére.

▪ *Gyengeáramú elektromos hálózat és szerelvények:*

Tv/Internet: védőcső- és vezetékhalózat, nappaliban és hálósobákban 1-1 db dupla csatlakozó. Schneider Asfora típusú vagy vele műszakilag egyenértékű, fehér műanyag szerelvények.

Távközlési szolgáltató: a ház és a lakások távközlési hálózatát a kiválasztott távközlési cég fogja kiépíteni, a közös területen futó vezetékhalózat az ő tulajdonába kerül, amin az általa nyújtott



szolgáltatások vehetők igénybe. A terület kiszolgáltatásának szolgáltatói egyeztetése folyamatban van. A szolgáltatóval való szerződéskötés a vevő feladata.

Kaputelefon: 1 db készülék az előtérben, kültéri egység a gyalogos bejáró kapuja mellett.

▪ *Világítás:*

Általános tartalomban az érvényes szabványosság szerinti vezetékhálózat kiállások kiépítése a kiviteli terv szerinti lámpatest pozíciókhoz. Lámpatesteket nem tartalmaz.

A kiállások elhelyezése az elektromos terv szerint történik, műszaki konzultáción lehetőség van az áttekintésére, finom összehangolására.

Szoba, előtér, gardrób: 1-1 db mennyezeti kiállítás, étkezőasztal felett külön mennyezeti kiállítás
Fürdőszoba: 1 db mennyezeti kiállítás foglalatral és égővel, 1 db külön fali kiállítás a mosdó felett kb. 200 cm magasságban
Konyha: 1 db mennyezeti kiállítás, 1 db külön fali kiállítás a konyhaszekrények világítása számára 150 cm magasságban. Erkély: oldalfali vagy mennyezeti lámpával és lámpaburával beltéri kapcsolóval.

A beruházó a standard kiépítési specifikáción felüli tételekről minden esetben egyedi árajánlatot ad a Vevőnek.

Az AH Otthon Kft. fenntartja az egyes berendezéseknek és anyagoknak a fentiekben meghatározottal legalább megegyező műszaki paraméterű, prémium színvonalú termékkel való helyettesítésének jogát, valamint a feláras tételek esetében a termékválaszték módosításának jogát.

