



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, Szőlőfűrt, Ároktő utak által körbeölelt 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:	maximáltnan 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 izgalmas, 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 vasalt aljzat rendszerben.
- *Felmenő függőleges szerkezetek:*
Porotherm 30 N+F vázkerámia falazat.
- *Vízszintes szerkezetek, födémek:*
Monolit vasbeton síklemez, átlagos 25 cm vastagsággal.
- *Lépcsőszerkezetek:*
Egyedi, dermesztett ún. gipszbeton lépcsőszerkezetek, kialakításuknál fogva a pontos burkolati felületekért, és a lépcsőházi tér alatti jobb térkihasználásért, akusztikai elválasztással.

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. $U_g=1,1 \text{ W/m}^2\text{K}$). A fal és a tokszerkezet közti hézag poliuretán habbal kerül kitöltésre. A belső oldalon könyöklő nem készül. A nyílászárók külső oldalán fémlemezből párkányok kerülnek kialakításra.



- *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, átszellőztetett rétegre fektetve.

- *Árnyékoló rendszerekben műanyag redőny:*

A nappali és a szobák nyílászáróihoz az épület megjelenése kapcsán hőszigetelt redőnytokok, és a nyílászárók külső színével azonos RAL antracit színű műanyag lefutó elemek tartoznak. A felszerelt redőnyökhöz motoros vezérlés készül. A vevők a rendszerhez 1 db kézi vezérlésű, hordozható távirányítót kapnak.

- *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 készül, mely jellemzően 15 cm vastag grafit adalékos EPS hőszigetelő réteget tartalmaz hőtechnikai méretezés alapján, melyen BAUMIT standard szilikát vékonyvakolat egészít ki az építész terveknek megfelelő részletekkel.

- *Épületenergetika:*

A projekt kiviteli terveiben és az építési engedélyben megfogalmazott, közel nulla energia igényű szint teljesülése igazolt a 7/2006 (V.12.) TNM rendelet 2022-2023 évekre vonatkozó mellékletei szerinti értékekre. A lakásokhoz rendelkezésre állnak az Energetikai Minőségtanúsítvány 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 kerül kialakításra, hőtermelő oldalról levegő-víz hőszivattyú alkalmazásával, 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 csőrögzítő 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 belső helyiség átlagos hőmérséklettel kalkulálva.

Felületi fűtő/hűtő hőleadókkal és padlófűtéssel számoltunk a lakások helyiségeiben. A fürdőszobákban igény esetén (a vevő költségviselése mellett) elektromos patronnal és hőfokszabályozóval ellátott törölközőszárítós radiátor kerül beépítésre. A fűtési rendszer méretezett egységenként kialakított termosztáttal szabályozható.



A lakások transzmissziós és filtrációs hőveszteségek pótlása DAIKIN ALTHERMA, vagy vele műszakilag egyenértékű, kombinált-hibrid megoldású elektromos üzemű levegő-víz hőszivattyúval történik. 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 hideg- és melegvíz ellátását a hőszivattyús fűtési rendszer végzi előnykapcsolásban. Alakóegységek lépcsői alatt elhelyezett DAIKIN ALTHERMA készülék beépített tárolójával a tartályban lévő lágyított friss vizet melegíti fel a beállított értékre. Előzetesen felprogramozott melegvíz hőmérséklet 42-45°C.

A rendszerhez HAJDÚ TIP., vagy vele műszakilag egyenértékű beltéri egység 100 literes fűtési puffer tartály hozzárendelt.

A gépészeti térben kialakításra kerül az automata mosógép és szárítógép csatlakozás, valamint vízlágyító számára csatlakozási lehetőség.

- *Légtechnika:*

A fürdőszobák szellőzései természetes szellőzéssel tervezettek. A konyhai tűzhely fölé szabadterbe kiépített kivezetéshez páraelszívó csatlakoztatható. Az egyedi megrendelői kiépítésű komplex konyhához vevői beszállítású szagelszívó tartozik, melynek beépítését az AH Otthon Kft. végzi.

- *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 közvetlen egyesített fali mérőhelyben tervezett 1 (B) típusú túlfeszültség védelmi berendezéssel ellátott. Az ingatlanok tetőfelületein az elektromos energia termelő rendszerek elhelyezéséhez szükséges kábelek fogadására szolgáló védőcsövek elhelyezésre kerülnek, az inverterek fali pozícióinak meghatározásával.

- *Kisfeszültségű elosztó berendezések, villamos energia elosztás:*

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 süllyesztetten 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 közös területek világítás kapcsolása mozgás és jelenlét érzékelős készülékekkel történik. A lakásokban a dugaszoló aljzatok 3x2,5 mm² H07V-U (M1kV Cu) vezetékekkel lesznek megápolva.



- *Utcai kapuk:*

Az ingatlanok gépjármű megközelítésére motorosan vezérelhető bejárati toló, vagy szárnyas kapu típus kerül kialakításra. A vevők a rendszerhez 2 db. távirányítót kapnak.



II. A lakások műszaki tartalma

1) Falak, mennyezetek felületi kialakítása

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

Az emeleti fürdő(k)ben 1,8-2,1 m magasságig (egész csempére kerekítve) csempeburkolat készül. Mázas kerámia (minimum 6 mm vastag), pozitív éleknél elox alu. élvédővel, választható színekombinációval és burkolatkiosztással. A földszinti - gépészeti helyiségrésszel közös – vegyes funkciójú fürdőszobában kizárólag a kialakított zuhany részben készül a fentiek szerinti csempeburkolat.

2) Padlóburkolatok, Falburkolat, falfelületek

A lakásokban az alábbi burkolatok kerülnek elhelyezésre:

Előtér, közlekedő:	hidegburkolat
Emeleti fürdőszoba:	aljzat hidegburkolat 1,8 - 2,1 m magasságig csempézve (egész csempesorra kerekítve)
Fürdő / gépészeti:	hidegburkolat
Étkező, konyha:	laminált parketta
Nappali:	laminált parketta
Terasz:	fagyálló, csúszásmentes hidegburkolat
Hálósobák:	laminált parketta
Lépcsőfeljáró:	hidegburkolat

A hidegburkolatok külső beszállító partner kínálatából választhatóak. Hidegburkolatok – a külső beszállító partner listaára alapján – bruttó 9.500,-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 6.300,-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.

A bejárati ajtó előtti területen térkő burkolat kerül kialakításra.

- *Konyha falburkolat:*

Vevők készítik el az egyedi konyhák alapján.



▪ *Álmennyezetek:*

A tervezett tartalomban nem készülnek.

▪ *Belső ajtók:*

Utólag elhelyezhető furnérozott tokrendszer termékkörből – a külső beszállító partner listaára alapján – bruttó 90.000 Ft értékhatárban

- 75/210, 90/210 névleges mérettel,
- ajtólap MDF keret furatolt faforgácslap merevítéssel, két oldalt furnérozott felülettel.
- 3 db állítható táskás pánt,
- Euro Elzett zár,
- rozsdamentes körrozettás egyenes minimál tip. kilincsgarnitúrával, értéke bruttó 7.500.- Ft/db.
- normál küszöbvel és BB zárral, WC-ben WC-zárral.

▪ *Szaniterek és szerelvények:*

A kiviteli terveken jelölt funkcióknak megfelelően a következő saniterek kerülnek beépítésre: Saniterek külső beszállító kínálatából – beszállító bruttó listaára alapján - választhatóak a megadott bruttó értékben. Az azt meghaladó értékű választás esetén a Vevő finanszírozza a többletet.

Földszinti fürdőszobával vegyes gépészeti helyiség:

1 db alsó kifolyású wc, falba épített tartállyal	100.000,-Ft
1 db zuhanyszett lefolyóval	100.000,-Ft
1 db csaptelep	37.500,-Ft
1 db kézmosó szifonnal	37.500,-Ft

Emeleti fürdőszoba:

1 db kád	100.000,-Ft
1 db alsó kifolyású wc, falba épített tartállyal	100.000,-Ft
1 db kézmosó szifonnal	37.500,-Ft
1 db csaptelep	37.500,-Ft
1 db kádtöltő, zuhanyozós csaptelep	37.500,-Ft
1 db hidegvizes csapkiállítás mosógéphez	37.500,-Ft

Fentiekől eltérő szerelvényeket Vevő helyezteti 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. Szakvállalkozás a megrendelői pontos igények alapján különbözeti költségvetést készít, mellyel a felek elszámolnak.



- *Gyengeáramú elektromos hálózat és szerelvények:*

Tv/Internet: védőcső- és vezetékhalozat, 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 (Telekom Zrt.) fogja kiépíteni, a közös területen futó vezetékhalozat az ő tulajdonába kerül, amin az általa nyújtott szolgáltatások vehetők igénybe. A szolgáltatóval való szerződés-kötés a vevő feladata.

Kaputelefon: Megrendelők szolgáltatják a kiválasztott készülékeket. A rendszer videó kaputelefonnal is kiépíthető. Az AH Otthon Kft. a vezetékelést 1 db készülék számára az előtérben, 1 db készülék számára az emeleti közlekedőben, továbbá a kültéri egységben a gyalogos bejáró kapuja mellett alakítja ki.

- *Világítás:*

Általános tartalomban az érvényes szabványosság szerinti vezetékhalozat 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. Terasz: oldalfali lámpával és lámpaburával beltéri kapcsolóval.

*A beruházó a sztenderd kiépítési specifikáción felüli tételekről minden esetben egyedi árajánlatot ad a vevőnek. A 30 * 60 cm-től jelentősen eltérő méretű hidegburkolatok és a nem sztenderd lerakású melegburkolatok beépítéséről szintén egyedi árajánlat készül.*

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

