

MŰSZAKI LEÍRÁS

a Damjanich utcai kis lakások belső kialakításáról

A két kis lakás egy 56m² alapterületű, **külön helyrajzi számon szereplő, földszinti, tulajdoni lapon „üzlethelyiség” megjelölésű ingatlan megosztásával, újonnan kerül kialakításra.** Legfőbb tudnivalók a megosztásról:

- A két kis lakás **fizikailag és műszakilag, energetikailag is teljesen elkülönül egymástól. Külön bejárat, külön közművek** (külön villanyóra, külön vízórák és külön távhő szolgáltatás) vannak mindkét lakáshoz, **egymástól teljesen függetlenül.**
- A kis lakások **ügyvéd által ellenjegyzett használati megosztással már rendelkeznek.** A használati jog megosztás egy ügyvéd által ellenjegyzett megállapodás (szerződés), amit a Földhivatalnál az egy helyrajzi számon feltüntetett osztatlan közös tulajdonjogú ingatlanok esetén kell elkészíteni. A használati megosztás kötelező eleme az a térképvázlat, melyen az egyes tulajdonostársak által használt részek egyértelműen fel vannak tüntetve. Tipikusan pl. sorházaknál, lakóparkoknál és egy telken lévő ikerházaknál szükséges – szerencsére a legtöbb esetben már az építető gondoskodik erről, s az eladáskor már a használati joggal érintett tulajdonrész feltüntetésével kerül sor a lakás értékesítésére. Ennek értelmében **mindkét kis lakás tulajdonosa 50% tulajdonjogot vásárol pontosan körülírt, műszakilag, fizikailag és energetikailag elkülönülő, ügyvéd által ellenjegyzett használati megosztással.**



NYÍLÁSZÁRÓK

Lakás bejárati ajtó:

1db Ada-bau által gyártott műanyag bejárati ajtó „Passau” dekorral, savmart (nem áttetsző) felülvilágítóval. 2 év jótállás + 5 év szavatosság.

Belső nyílászárók:

Fehér MDF borítású ajtók kilincsekkel

Külső nyílászárók:

Ada-bau által méretre gyártott, műanyag profilú hőszigetelt ablakok, bukó-nyíló pánttal szerelve. 2 év jótállás + 5 év szavatosság.

Műanyag redőnyök. 2 év jótállás + 5 év szavatosság.

BURKOLATOK

A látványterveken szereplő ízléses és minőségi burkolatok felár nélkül választhatók. Ha a vevő szeretne eltérni a látványterveken bemutatott burkolatoktól, akkor az alábbi bruttó m2 árakon belül lehetséges, az felett az utolsó részlet elszámolásakor kompenzáljuk a fennmaradót.



Fürdőszoba:

Csempe a szaniterek oldali falon és a kád körül ajtómagasságig 3.500,- Ft/m²

Modul vinyl (LVT) vízálló padlóburkolat 7.500,-/m²

Szoba, nappali, előszoba:

Laminált padlóburkolat 4.500/m²

Konyha:

Csempe 60cm-es sávban a konyhaszekrény alsó és felső szekrénye között 3.500 Ft/m²

Laminált padlóburkolat 4.500/m²



FESTÉS

Diszperziós fehér falfestés.

BIZTONSÁGTECHNIKA

Riasztórendszer 1db mozgásérzékelővel és 1db beltéri szirénával szerelve. 1 év garanciával.

BEÉPÍTETT BÚTOROK

A látványterveken látható bútorok, berendezések, lakberendezési kiegészítők, dekorációs elemek nem képezik a vételár részét. Ez alól kizárólag a konyhabútor kivétel.

A konyhabútor a vételár részét képezi. IKEA ENHET konyhabútor kombináció készre szerelve. Pontosan megegyezik a látványterveken láthatóval. 1db egymedencés saválló mosogatóval, 1db króm csapteleppel, 1db kétfónás indukciós főzőlappal. A hűtőszekrény, a mikróhullámú sütő és egyéb, a látványterveken szereplő dekorációk, kiegészítők nem képezik a vételár részét.



ÁLTALÁNOS MEGHATÁROZÁSOK

Víz és fűtészerelés:

Lefolyó vezeték: PVC csőből

Fűtéscsövezés: szénacél csővel

Vízcsövezés: műanyag csővel + rézcsővel

Fűtés: távhő, lakásonként külön digitális hőmennyiség mérővel (nem jönnek leolvasni, mert ki tudják olvasni digitálisan az adatokat)

Meleg víz: távhővel fűtött, lakásonként külön melegvízórával

Radiátorok: új, a társasház által jóváhagyott lapradiátorok

Fürdőszobában: 1db törülközőszárítós elektromos radiátor fehér színben

Fürdőkádb: 1db akril kád fehér színben (kalkulált ár 50.000,-Ft)

Mosdó és csaptelep: 1db IKEA ENHET / TVÄLLEN mosdószekrény mosdóval és csapteleppel (kalkulált ár 75.000,-Ft)

WC: 1db monoblokkos kialakítású, vagy Geberit műanyag tartályos fehér WC (kalkulált ár 50.000,-Ft)

Kádtöltő csaptelep: egykaros, zuhanyzós (kalkulált ár 35.000,-Ft)

1 db mosógép kiállítás a fürdőszobában



A lakásokban egyedi közműórák kerülnek elhelyezésre:

Hideg-meleg víz 1-1 órával, elektromos áram villanyóra, fűtés hőmennyiségmérők a radiátorokon. A közműfogyasztások lakásonként önállóan mérhetők.

Elektromos szerelés:

Elektromos teljesítmény: 1x 32A / lakás

Teljesen új elektromos hálózat kiépítése a villanyórától a lakásig, valamint az egész lakásban műanyag védőcsőben, rézvezetékekkel szerelve.

A konyhában 1 db elektromos tűzhely kiállítás 100×100-as kötődobozban

Legrand Niloé típusú elektromos szerelvények:

Konnektorok: 3db a konyhában, 4db a nappaliban, 3db a szobában, 3db a fürdőszobában. Helyiségenként 1 db villanykapcsoló.

Spot lámpatestek a fürdőben, a közlekedőben és a nappali/konyhában. 1-1db csillár a nappaliban és a hálószobában.

TV csatlakozás a nappaliban kiépítésre kerül.

Épületszerkezet:

A tartószerkezet adott, a meglévő panel felépítmény.

Lakásokat elválasztó hangszigetelő falazat: meglévő panel válaszfal, plusz hangszigetelő előtétfal a következő rétegrenddel: 1 réteg Knauf Red Piano vagy Rigips Blue Akusztik hangszigetelő gipszkarton + 1 réteg gipszkarton, Akuplat hangszigetelő gyapot anyaggal bélelve.

Válaszfalak:

Meglévő panel válaszfalak.

Újonnan kialakításra kerülő válaszfalak: 7,5cm vastagságú gipszkarton válaszfalak, Akuplat hangszigetelő gyapot anyaggal bélelve. A vizes helyiségekben impregnált gipszkartonból.

Álmennyezet: hangszigetelő gipszkarton álmennyezet.

Külső homlokzat:

Dryvit rendszer: 10 cm Nikkecel, Dryvit háló ragasztása + fedőszínezés (már elkészült)

Hűtés:

Felár ellenében lehetséges. 2,5kW-os hűtő- fűtő, inverteres split klíma (AUX vagy Rcool) beltéri és kültéri egységgel együtt, segédanyagokkal, kompletten szerelve br. 600.000,-Ft-os felár ellenében kerülhet kiépítésre.

A KIVITELEZÉS TERVEZETT MENETRENDJE

2022. november 7.: Külső nyílászárók beépítése.

2022. november 28- december 5-ig: Gipszkarton álmennyezet, válaszfalak és előtétfalak vázszerkezetének szerelése egy oldali zárással.

2022. december 5- 15-ig: Villanszerelés és gépészet szerelése.

2022. december 15- 22-ig: Gipszkarton falak zárása, hidegburkolás.

2023. január 2- 16-ig: Festés és melegburkolatok.

2023. január 16- 30-ig: Szerelvényezés (villamos és gépészeti szerelvények, szaniterek), konyhabútor szerelése.

2023. február 1.: **ÁTADÁS!** A vevő a fennmaradó vételár kiegyenlítése után birtokba veszi a vásárolt ingatlant.

TEENDŐK VÉTELI SZÁNDÉK ESETÉN

Vételi szándék esetén a vevő **a vételár 20%-nak megfelelő foglaló készpénzben történő fizetésével lefoglalhatja** a kiválasztott kis lakást. A foglaló fizetéséről átvételi elismervény (megállapodás) készül, melynek melléklete a műszaki leírás. A fennmaradó vételár fizetése az ingatlan felújításának elkészülésekor, átadásakor (birtokba adáskor) fizetendő készpénzben, tervezett átadás 2023. február.