

ÉRTÉKBECSLÉS

MŰSZAKI ISMERTETŐ

6 lakásos
TÁRSASHÁZ

1. Az épület környezete

1.1. Elhelyezkedés

Budapest II. kerületében az elegáns Rózsadomb központjában helyezkedik el az 1831 m² területű telek, mely telekre Kévés György Kossuth-díjas építész tervezte a 6 lakásos reprezentatív társasházat.

A művészi terv É-D-i tájolásának köszönhetően a társasház lakásai világosak, naposak, a felsőbb szintekről panoráma nyílik a budai hegyekre, a János-hegyi kilátóra, valamint Hűvösvölgy és Budakeszi irányába.

A tervező figyelembe vette megfelelő zöldterület, hatalmas tetőterasz kialakításának lehetőségét is. A kertkapcsolatos lakások kerthasználatát nem zavarja a többi zöldterület használata.

A lakások előtt tervezett teraszok íves vonala és a kör alakú keretbe foglalt kilépő teraszok játékosá teszik az épület formáját. A hatást a tervező a rá jellemző téglaburkolat alkalmazásával fokozza, melynek fekete-fehér csikozása egy egyedi és elegáns homlokzati képet hoz létre.

A társasház gyalogos bejárója az utcától a házig átlátszó, ívelt plexi tetőt kapott, mely nemcsak az eső ellen nyújt védelmet, de a téli hóeltakarítás alól is felmentést biztosít. Ugyancsak az utcafront felőli kertészben kapott helyet a vendégparkoló, ezzel is megőrizve a hátsó kertész intimitását.

1.2. Közlekedés

10 perces sétával érhető el a Rózsakert Bevásárlóközpont.

5 km-es körzeten belül megtalálható a nagyon jó színvonalú Áldás Utcai Általános Iskola, a Fillér Utcai Általános Iskola, Szabó Magda Két Tannyelvű Általános Iskola Móricz Zsigmond Gimnázium, Rákóczy Gimnázium, Habakukk német nyelvű óvoda, Budagyöngye Bevásárlóközpont, Rózsadomb Center, Mamut, Marczibányi Téri Művelődési Központ, valamint a széleskörű szórakozást nyújtó Millenáris Park.

2. Az épület leírása

A társasház alsó szintjén 9 parkolóhelyes teremgarázs (parkolóhely: 3.500.000,- Ft/db), személyzeti tároló, recepció, elektromos helység található. E szint felett, félemelet elcsúsztatásával kapott helyet a kazánház, valamint a lakásokhoz tartozó 6 db tároló-mosókonyha helység (11,5 - 19,28 m² közöttiek, ár: 2.007.000-3.470.400,- Ft között). Felfelé haladva szinteltolással alakították ki a 6 db lakást, melyek belső alaprajza hasonló elrendezésű: nappali, 3 háló, 2 fürdőszoba, konyha, étkező, vendég WC.

A lakások fűtése a hidegburkolatú helységeekben padlófűtés, a nappaliban és hálóknban fun-coil (télen fűt-nyáron hűt). A lakásokban több beépített szekrény található (előszobákban és hálóknban).

Az épületben jelenleg portaszolgálat (munkanapokon 8.00-12.00-ig) és éjjeli őrszolgálat (18.00-06.00-ig) működik. A portás feladatai: az épület közös helységeinek, az udvarnak, járdáknak a tisztán tartása, falevelek összegyűjtése, hóeltakarítás, kukák ürítésének biztosítása, kertgondozás, külön szakértelmet nem igénylő javítási, szerelési munkák ellátása.

3. Az épület szerkezete

3.1 Alapozás

Vasbeton lemezalapozás. A hegy felőli oldalon drenázs csővel biztosítva a keletkező felszín alatti vizek elvezetését.

3.2 Szerkezeti falak

Pincefalak: 25 cm vtg. Vasbeton. További felmenő falazat 16 cm vtg.vb.szerkezet. A külső falak hőszigeteltek, és Rőben téglaburkolattal vannak külső felükön burkolva.

3.3 Födémek

Monolit vb. födémek

3.4 Vízszigetelés

A pinceszinten függőleges és vízszintes talajvíz elleni szigetelés. A tetőterasz teraszszigetelést kapott.

3.5 Hőszigetelés

A pince feletti födém szükséges hőszigeteléssel a tervek szerint van kialakítva.. A tetőfödém a terv szerinti hőszigeteléssel van ellátva. A határoló vb. Falak a burkolat alatt hőszigeteléssel vannak ellátva, a hőtechnikai számításoknak megfelelő vastagságú és anyagú hőszigeteléssel.

3.6 Homlokzati kialakítás

Fehér és fekete színű Rőben burkolótéglával burkolt az épület.

3.7 Külső nyílászárók

Hőszigetelő üvegezésű, hőhídmentes alumínium szerkezetű nyílászárók, felületük fehér színű, *belső fa burkolat.*

3.8 Belső válaszfalak

6 és 10 cm vastag téglából. A vb. falak a vizes helyiség felőli oldalon 6 cm vastag téglaburkolatot kaptak, egyéb helyeken gipszkarton szárazvakolat készült.

3.9 Padlóburkolatok

A háló helyiségekben parketta, a többi területeken, a vizes helyiségekben, pincében lapburkolat. A vizes helyiségekben mennyezetig érő csempé falburkolat.

3.10 Belső nyílászárók

Egyedi tervezett faajtók.

3.11 Korlátok, rácsok

Fém szerkezetű, rozsdamentes korlátok.

3.12 Kukutároló

Az utcai kerítésnél kialakítva, a belső mosható felület, kívül téglaburkolat.

3.13 Kerítés

Az utca felőli oldalon burkolt lábazaton acélpálcaosztásos kerítés. A két hosszoldalon és a telekhatáron feszített drótkerítés.

3.14 Tereplopocsók

Előregyártott beton elemekből készült.

4. Az ingatlan érték kialakítása

Az értékelésnél figyelembe vettük az értékcsökkentő és értéknövelő tényezőket, a jelenlegi piaci helyzetet, az ingatlan földrajzi elhelyezkedését, kollektív fekvését, az épület és a lakások korszerűségét, kivitelezettségét.

Az ingatlan értékesítési/kijánlási árát 504.824.200 Ft,- -azaz ötszáznegymillió-nyolcszázhuszonnégyezer-kétszáz forint – összegre ajánljuk.

Lakások méretei:

Lakás	m ²											Össz.	
	nappali	étkező	WC	előtér	konyha	háló 1	2	3	Fürdő 1	2	Felső szint		teraszok
1.	25,88	10,59 +1,44	1,19	5,97	8,25	15,57	10,88	14,41	5,06	4,32	0	34,11	103,56
2.	25,88	10,59 +1,44	1,19	5,97	8,25	15,57	10,88	14,41	5,06	4,32	0	34,11	103,56
3.	33,27	10,59 +1,44	1,19	5,97	8,25	15,57	10,88	14,41	5,06	4,32	0	9,61	110,98
4.	33,27	10,59 +1,44	1,19	5,97	8,25	15,57	10,88	14,41	5,06	4,32	0	9,61	110,98
5.	25,64	16,12	1,19	5,97	8,25	15,57	10,88	14,41	5,06	4,32	7,13	9,61 +69,6 tetőterasz	112,64
6.	25,64	16,12	1,19	5,97	8,25	15,57	10,88	14,41	5,06	4,32	7,23	9,61 +69,6 tetőterasz	113,64

Lakások árai:

Lakás	Ár
1.	66.338.250,- Ft
2.	66.338.250,- Ft
3.	69.453.000,- Ft
4.	69.453.000,- Ft
5.	92.004.250,- Ft
6.	92.069.250,- Ft
Összesen:	455.656.000,- Ft

- ELKELT!

Tárolók mérete, árai:

Tároló, m ²	Ár
1. 11,5	2.007.000,- Ft
2. 15,2	2.736.000,- Ft
3. 16,32	2.937.600,- Ft
4. 17,01	3.061.800,- Ft
5. 19,18	3.452.400,- Ft
6. 19,28	3.470.400,- Ft
Összesen:	17.665.200,- Ft

Teremgarázs 1 db hely	3.500.000,- Ft
9 db hely összesen	31.500.000,- Ft

Ingtalan értéke összesen

504.824.200 Ft

ÉPÍTÉSZ MŰSZAKI LEÍRÁS

A/ Telepítés

A Budapest, II. [REDACTED] számú lejtős teleken -a helyszínrajz szerinti kialakítással- egy 6 lakásos lakóépület, és annak pinceszintjén 12 db személygépkocsi tároló található.

Az utcai telekhatáron kialakított személybejárathoz kukatároló, a gépkocsibejárathoz 3 db telken belüli személygépkocsi parkoló kapcsolódik. A telek kert végében a helyszínrajz szerinti elhelyezéssel gyepesített vízszintes pihenő területet van, melynek megközelítése az épület lépcsőházából tereplépcsőn és kertijárdán keresztül biztosított.

A telken lévő értékesebb faállományt építéskor megtartották - kivéve, melyek az új épület helyén álltak -, és az érvényben lévő előírásoknak megfelelő számú új fát települt.

A tervezett épület elhelyezése, magassága, szintszáma, beépítése, telekhatároktól való távolsága az új BVSZ előírásainak megfelel.

Általános adatok

A telek területe :	1.831 m ²
Beépíthető alapterület:	366,20 m ²
Beépített alapterület :	282,20 m ²
Tervezett beépítési %	15,40 %
Beépíthető szintterület:	1.098,6 m ²
Beépített szintterület :	828,60 m ²
Megengedett párkány magasság:	max. 9,5 m
Tervezett párkány magassága :	max. 9,4 m

B/ Alaprajzi elrendezés

A tervezett földszint + 2 emeletes, alápincézett épület a mellékelt tervek szerint illeszkedve pontosan a meglévő terepszintekhez - 6 db lakást és 12 db fedett gépkocsitárolót tartalmaz.

Az épület pinceszintjén a tervek szerinti elrendezéssel 12 db személygépkocsi elhelyezésére teremgarázst alakítottak ki. A gépkocsitároló tér megközelítése az utca felől épült gépkocsibehajtón keresztül történik. Ugyancsak ezen a szinten található az épület személybejárója az előtérben elhelyezett ellenőrző ponttal, valamint a tervek szerinti gázkazán helyiség. A teremgarázsból fedetten egy közbeiktatott belső zsilliphelyiségen keresztül közelíthető meg az épület lépcsőháza. Az épület földszintjén, I. és II. emeletén 2-2 db négyszoba-étkezős lakást terveztek. A tervezett lakások megközelítése a lépcsőházon keresztül történik. A lakások egy nappali szobát, az ehhez üvegfallal kapcsolódó étkező helyiséget, 3 db hálószobát, 2 db fürdőszobát, külön WC-t, és a belépő előtérből nyílóan egy konyhahelyiséget és kamrát tartalmaznak. A II. emeleti lakásokból egy-egy belső lépcsőn a tetőszinten elhelyezett helyiségcsoport - előtér, WC-zuhanyzó helyiség, kis konyha -, valamint a tetőterasz, napozóterasz közelíthető meg.

C/ Műszaki leírás

1. Alapozás

A tervek szerint méretezett vasbeton lemezalapozás készült. A hegy felőli oldalon dréncsővel biztosították a keletkező felszín alatti vizek elvezetését.

2. Szerkezeti falak

A pincefalak 25 cm vtg. vasbetonból vannak kialakítva. További felmenő falazat: 16 cm vtg. vb. szerkezet. A külső falak a terv szerint hőszigeteltek, és Rőben téglaburkolattal vannak külső felületükön burkolva.

3. Födémek

A tervek szerinti méretekkel és rétegfelépítéssel monolit vb. födémek készültek.

4. Vízszigetelés

A tervek szerinti méretekkel es kialakítással a pinceszinten függőleges és vízszintes talajvíz elleni szigetelés készült. A tetőterasz teraszszigetelést kapott, a tervek szerinti rétegfelépítéssel.

5. Hőszigetelés

A pince feletti födém szükséges hőszigeteléssel a tervek szerint van kialakítva. A tetőfödém terv szerint hőszigeteléssel ellátva készült. A határoló vb. falak a burkolat alatt hőszigeteléssel vannak ellátva, a hőtechnikai számításoknak megfelelő vastagságú és anyagú hőszigeteléssel.

6. Homlokzati kialakítás

Fehér és fekete színű Rőben burkolóteglával burkolt az épület. Külső felülete a tervek szerinti kialakítással.-

7. Külső nyílászárók

A tervek szerinti méretekkel és kialakítással hőszigetelő üvegezéssel hőhídmentes alumínium szerkezetű nyílászárók készültek, felületük fehér színű.

8. Belső válaszfalak

6 és 10 cm vastag téglából. A vb. falak a vizes helyiség felőli oldalon 6 cm vastag téglaburkolatot kaptak, egyéb helyeken gipszkarton szárazvakolat készült.

9. Padlóburkolatok

Terv szerinti kialakítással parketta, a vizes helyiségekben és a pincében lapburkolat készült. Vizes helyiségekben mennyezetig érő csempe falburkolatot terveztek választott színekben.

10. Belső nyílászárók

Terv szerinti méretekkel egyedi tervezett faajtók készültek.

11. Korlátok, rácsok

Terv szerinti kialakítással fémszerkezetű korlátok készültek.

12. Kukarároló

Az utcai kerítésnél kialakítva, belső mosható felülettel, kívül téglaburkolattal.

13. Kerítés

Az utca felőli oldalon burkolt lábazaton acélpálcaosztásos kerítés készült a tervek szerinti kialakítással.

A két hosszoldalon feszített drótkerítés készült. A telekhatárokon a tervek szerint új feszített drótkerítést terveztek.

14. Tereplépcsők

Előgyártott beton elemekből készültek.

KERTÉSZETI MŰSZAKI LEÍRÁS

A telken zömében beteg, évek óta nem kezelt gyümölcsfa, díszfa és elvadult aljnövényzet volt. Sajnos néhány egyed kivételével a gyümölcsfák -állapotuk miatt - megtartásra alkalmatlanok voltak.

A tervezett kertfelületen jelentős mennyiségű cserje, fa, talajtakaró, évelő virág került telepítésre, aránylag kevés gyepfelülettel. Ezt főleg a lejtős terep, és a szomszédtól, valamint az utcáról való takarás indokolta. Ezzel egyben a területre eső csapadék zöme hasznosulhat úgy, hogy a sűrű gyökérszelvényes talajtakarókkal fedett rézsűs felületek talajmegkötése is biztosított. Az előírásoknak megfelelő számú (200 m²/fa) díszfát és gyümölcsfát telepítettek a tervek szerinti elhelyezéssel.

A tereprendezésnél is arra törekedtek a tervezők, hogy lehetőleg a teljes csapadék a kertben hasznosuljon. Ezért a kerítések mentén a terepszint ahol lehetett, magasabb lett, mint a kerítés környezetében. Ahol erre műszakilag, vagy esztétikai okok miatt nem volt lehetőség, ott a kerítés lábazata tölti be ezt a funkciót.

A terület lejtése az épület körül, a kert használata, valamint az épület szinteltolása indokolja a terep lépcsőzését. Ezt nagyobb szintugratás helyett apróbb szintváltoztatásokkal oldották meg az épület mindkét oldalán. A kisebb rézsűfelületek és a sík felületű teraszok sora nem teszi lehetővé a víz gyors levonulását, ezáltal hasznosulása jobb, kártétele kisebb. Az így kialakított terep a növénytelepítéssel együtt kevésbé jelzi, hogy ott beavatkozás történt, tehát esztétikailag is kedvezőbb.

Az építéssel járó telek gyors helyrehozását idős és túlkoros növényállomány telepítésével oldották meg.

A telek lejtős részét új gyümölcsfákkal telepítették be, miután az a terület erre a legalkalmasabb. A gyümölcsös kertrész egy tereplépcsőn keresztül kapcsolódik az épület földszinten elhelyezett kerti kijárójához.

ÉPÜLETGÉPÉSZETI MŰSZAKI LEÍRÁS

1. Vízellátás-csatornázás

Az épület ellátása a közműhálózatról biztosított.

A felszerelt berendezési tárgyak

12 db mosdó-kézmosó

6 db mosogató

2 db falikút

12 db fürdőkád

2 db zuhany

20 db WC

6 db mosógép csatlakozó

3 db 3/4"-es kerti csap

A maximális egyidejű vízigény 1,6 l/s, a várható napi vízfogyasztás 5,4 m³/nap.

A használati melegvíz termelése 400 l-es melegvíztárolóval van megoldva, amely felfűtése a gázkazánról történik.

Az épületen belüli hideg-meleg és cirkulációs vezeték anyaga rézcső, forrasztott kötésekkel szerelve. A hideg és melegvízre lakásonként külön-külön mérő lesz beépítve.

A vízvezeték-hálózat kialakítása megfelel az MSZ 04-132-1991 ágazati szabvány előírásainak.

A keletkező szennyvíz mennyisége csúcsban 3,5 l/s, a várható napi szennyvíz mennyiség megegyezik a vízfogyasztással, 5,4 m³/nap. A szennyvíz befogadója a közcsatorna hálózat.

Az épületen belüli csatornahálózat anyaga P1 6s KG jelű PVC lefolyócső tokos, gumigyűrűs idomokkal szerelve.

A csatornahálózat kialakítása megfelel az MSZ 04-134-1991 ágazati szabvány és az OÉSZ előírásainak.

2. Csapadékvíz elvezetés

A burkolt felületekről elvezetendő csapadékvíz mennyisége 274 l/s, max.

záporintenzitásnál 7,6 l/s. Ez a vízmennyiség az egyesített rendszerű közcsatorna hálózatba kerül bevezetésre.

3. Gázellátás

Az épület gázellátása a vezetékes közműről biztosítható. A felszerelt gázkészülékek :

- 1 db VISSMANN gázkazán

- 6 db 4 lapos tűzhely

Az egyidejű maximális gázigény : fűtés 19,0 m³/h

tűzhelyek 3,4 m³/h

A kazán az épület alsó szintjén kialakított fűtőhelyiségben kerül elhelyezésre. A gáz mérése lakásonként G-2 lemezházas mérővel történik. A kazánok gázfogyasztásának mérése G-20 lemezházas mérővel van megoldva. A gázhálózat anyaga A37.X minőségi acélcső, hegesztett kötésekkel szerelve. A gázvezeték a földben HUNGIKOR korrózióvédő bevonattal van ellátva, épületen belül a gázvezeték szabadon szerelve halad. A keletkező égéstermékek elvezetését alumínium bélésű csővel ellátott kémények biztosítják.

Mivel a kazánok egységteljesítménye nem haladja meg a 140 kW-ot, és az összteljesítmény 1400 kW alatt van, hasadó-nyíló felület nem szükséges. A kazánház szellőztetése - az égéslevegő ellátás és az 5x-ös légcseré - mesterséges úton van biztosítva, amelynek működéséről a kazánok reteszelve vannak. A gázberendezések kialakítása, valamint a gáztüzelő berendezések ventilátoros égéslevegő ellátása megfelel az OÉSZ, valamint a GOBSZ VII. fejezete és a Fővárosi Gázművek előírásainak.

4. Hőellátás-központi fűtés

Az épület hővédelme megfelel az MSZ 04-140/2-1991 ágazati szabvány előírásainak. Az ezt igazoló energetikai értékelést a műszaki leírás melléklete tartalmazza. Az épület hőigénye az MSZ 04-140/3-1986 ágazati szabvány szerint számolva - transzmissziós hővesztés 100.000 W (1,2 x-es bizt. tényezővel) - használati melegvíz 60.000 W

Összesen : 160.000 W

A hőtermelést 1 db VISSMANN típusú kazán biztosítja, amely max. teljesítménye 180 kW.

Az épületben lakásonkénti mérési lehetőséggel fan-coil fűtés készül. A fan-coil rendszer egy kertbe telepített hűtőagregátorból működtetve nyáron klimatizálási célra is használható. A radiátorokat ellátó vezetékek szintenként a padlóban vannak vezetve, innen kötnek be az egyes radiátorokhoz.

A fűtés zártrendszerű szivattyús melegvízfűtés.

Az alap és felszálló vezetékek részcsőből készülnek.

A fűtési rendszer kialakítása megfelel az MSZ 04-142-1983 ágazati szabvány követelményeinek.

5. Szellőzés-ködtelenítés

Az épület helyiségei döntő többségének szellőzése természetes úton biztosított. Mesterséges elszívás készül a belsőterületi helyiségeknél, fali szellőzőkkel és a pincszinten elhelyezett gépkocsitárolóban. A gépkocsitárolóból elszívott levegő 2000 m³/h. Az elszívó ventilátor indítása CO érzékelőről automatikusan van megoldva. A levegő elvezetése a tetőgerinc felett van a szabadba vezetve. A szellőző rendszer kialakítása megfelel az MSZ 04-135/1-2 ágazati szabvány követelményeinek.

Egyéb függőleges megközelítés falba vésett MŰ-III csövekkel történik. Az áramköri vezetékek M-I kV Cu tip. műanyag szigetelésű rézhuzalok, a gépészeti terekben MT tip. tömlővezetékek.
Kültéren SZRMKVM-J tip. kiskábelt alkalmaztak.

4., VILÁGÍTÁS:

A kültéri világítás két fő rendszerből áll. A személy bejárók világítása alternatív kézi kapcsolási lehetőséggel, továbbá a gépkocsi lehajtó világítása.

Utóbbiak a gépi ajtókon elhelyezendő véghelyzet kapcsolókkal automatikusan kapcsolhatók ki-be, amint a természetes fény az alkonykapcsolón beállított érték alá csökken.

5., ÉPÜLETGÉPÉSZETI VILL.BERENDEZÉSEK:

A gázüzemű központi fűtés villamos vezérlő berendezése és az egyes fűtési keringető szivattyúk a kazánházi elosztóból kapnak energiát.

A garázs CO érzékelőről működő mesterséges szellőző berendezést kapott.

6., ÉRINTÉS- ÉS VILLÁMVÉDELEM:

Alkalmazott érintésvédelmi mód az MSZ 172.szerint: TN-rendszer.

Az üzemi földelés horg. acél csőföldelők, valamint a tápkábel nyomvonalán 10 m hosszán vezetett kőrcél szalag kombinációja. A kazántérben az épületgépészeti alapvezetékek (víz, gáz, fűtési előre- és visszatérő) egyenpotenciálra hozását elvégezték.

Az épületen V2b - Llo - F3/r-n fokozatú villámvédelmi rendszer készült.

Felfogóként a tetőterasz korlátjait, a TV antenna árbócot, egyéb természetes elemeket kívánták felhasználni.

Levezetési célra a vb. falak fém szerkezetét alkalmazták.

A földelési rendszert az ÉV. földeléssel hangolták össze.

Budapest, 2010. június 22.

Szabó Réka
okleveles építészmérnök
E 01-3907/13

MŰSZAKI LEÍRÁS

a Bp. II. kerület [REDACTED] sz. alatti ingatlan
társasház alapító okiratához

1-/ Telekkönyvi adatok:

HRSZ: [REDACTED]

Telek terület: 1831 m²

2./ közös tulajdonok:

I. Telek: 1831 m²

II. Kert a kerítésekkel, járdákkal, parkolókkal, élőnövényzettel, kuka tárolóval (levélszekrények), és egyéb „berendezési tárgyakkal”.

III. Lépcsőház szintenként 15,10 m² (15,10* 4), összesen: 60,40 m²

IV. Tárolókhoz vezető közös közlekedők és gépészeti helyiség a -1-es pinceszinten, összesen: 32,62 m²

V. -2 pinceszinten lévő közös közlekedők, közös tároló, öltöző vizesblokkal.és a parkoló állásokhoz vezető útszakasz. Összesen: 69,40 m²

VI. 2 db kertrészlet, a VI/1. jelű kertrész: 174,19 m², és az 1-es albetét (földszint 1-es lakás) mindenkorai tulajdonosának kizárólagos használatában van, ill. a VI/2. jelű kertrész: 77,96 m², a 2-es albetét (földszint 2-es lakás) mindenkorai tulajdonosának kizárólagos használatában van.

VII. Alapfalak, teherhordó falak, lakás elválasztó és határoló falak, kémények

VIII. Közbenő födémek és erkély szerkezetek, burkolat nélkül, koszorúk, kiváltók, az épület hő és vízszigetelése

IX. Tetőszerkezet, héjalás, függőeresz csatornák, lefolyócsövek, egyéb bádog fedések

X. Homlokzatok lábazatokkal

XI. Nyomóvíz alap- és felszálló vezetékek, azok elzáró szerelvényei az egyes lakások csatlakozásánál található elzáróig, (a lakásokban külön vízmérők kerültek felszerelésre)

XII. Csatorna alap- és ejtő vezetékek az ingatlan telkének határától, az egyes külön tulajdonú helyiségek csatlakozásáig, a közös helyiségek csatorna alap- és ejtő vezetékai és szerelvényei.

XIII. Elektromos bekötéstől a vezetékek a külön tulajdonú helyiségek előtti kapcsolótábláig, a közös helyiségek elektromos vezetékai és szerelvényei.

XIV. Gázbekötés alap- és felszálló vezetékai a külön tulajdonú helyiségek előtti utolsó elzáró szerelvényig

XV. Bádogos szerkezetek a közös tulajdonú illetőségnél

XVI. Lakatos szerkezetek a közös tulajdonú illetőségnél

3. / külön tulajdonok:

1./ A [REDACTED]/A-1 hrsz-ú, az alapító okiratban és a terveken 1 számmal jelölt fsz.1-es ajtószámú öröklakás, mely áll:

1/01	előtér	4,05 m ²
1/02	konyha	8,25 m ²
1/03	wc	1,19 m ²
1/04	közlekedő	1,92 m ²
1/05	fürdő	4,32 m ²
1/06	háló	14,41m ²
1/07	háló	10,88 m ²
1/09	fürdő	5,06 m ²
1/10	étkező	10,59 m ²
1/11	gardrób	1,44 m ²
1/12	háló	15,57 m ²
1/13	nappali	25,88 m ²

1. lakás összesen: 103,56 m² alapterülettel, a hozzá tartozó teraszokkal 11,20 m² ((1,29m²+32,30 m²) / 3) valamint a közös tulajdonból 977/10 000 rész. Az albetét mindenkorai tulajdonosát illeti a VI/1. jelű kertrészlet kizárólagos használati joga.

2./ A [REDACTED]/A-2 hrsz-ú, az alapító okiratban és a terveken 2 számmal jelölt fsz.2-es ajtószámú öröklakás, mely áll:

2/01	előtér	4,05 m ²
2/02	konyha	8,25 m ²
2/03	wc	1,19 m ²
2/04	közlekedő	1,92 m ²
2/05	fürdő	4,32 m ²
2/06	háló	14,41m ²
2/07	háló	10,88 m ²
2/09	fürdő	5,06 m ²
2/10	étkező	10,59 m ²
2/11	gardrób	1,44 m ²
2/12	háló	15,57 m ²
2/13	nappali	25,88 m ²

2. lakás összesen: 103,56 m² alapterülettel, a hozzá tartozó teraszokkal 11,20 m² ((1,29m²+32,30 m²) / 3) valamint a közös tulajdonból 977/10 000 rész . Az albetét mindenkorai tulajdonosát illeti a VI/2. jelű kertrészlet kizárólagos használati joga.

3./ A [REDACTED]/A-3 hrsz-ú, az alapító okiratban és a terveken 3 számmal jelölt I. em.3-as ajtószámú öröklakás, mely áll:

3/01	előtér	4,05 m ²
3/02	konyha	8,25 m ²
3/03	wc	1,19 m ²
3/04	közlekedő	1,92 m ²
3/05	fürdő	4,32 m ²
3/06	háló	14,41 m ²
3/07	háló	10,88 m ²
3/09	fürdő	5,06 m ²
3/10	étkező	10,59 m ²
3/11	gardrób	1,44 m ²
3/12	háló	15,57 m ²
3/13	nappali	25,88 m ²

3. lakás összesen: 103,56 m² alapterülettel, a hozzá tartozó teraszokkal 3,06 m² ((1,29 m²+7,89 m²) / 3) valamint a közös tulajdonból 908/10 000 rész .

4./ A [REDACTED]/A-4 hrsz-ú, az alapító okiratban és a terveken 4 számmal jelölt I. em.4-es ajtószámú öröklakás, mely áll:

4/01	előtér	4,05 m ²
4/02	konyha	8,25 m ²
4/03	wc	1,19 m ²
4/04	közlekedő	1,92 m ²
4/05	fürdő	4,32 m ²
4/06	háló	14,41 m ²
4/07	háló	10,88 m ²
4/09	fürdő	5,06 m ²
4/10	étkező	10,59 m ²
4/11	gardrób	1,44 m ²
4/12	háló	15,57 m ²
4/13	nappali	25,88 m ²

4. lakás összesen: 103,56 m² alapterülettel, a hozzá tartozó teraszokkal 3,06 m² ((1,29 m²+7,89 m²) / 3) valamint a közös tulajdonból 908/10 000 rész .

5./ A [redacted]/A-5 hrsz-ú, az alapító okiratban és a terveken 5 számmal jelölt II. em.5-ös ajtószámú öröklakás, mely áll:

5/01	előtér	4,05 m ²	
5/02	konyha	8,25 m ²	
5/03	wc	1,19 m ²	
5/04	közlekedő	1,92 m ²	
5/05	fürdő	4,32 m ²	
5/06	háló	14,41 m ²	
5/07	háló	10,88 m ²	
5/09	fürdő	5,06 m ²	
5/10	étkező	15,12 m ²	
5/12	háló	15,57 m ²	
5/13	nappali	25,88 m ²	
5/14	előtér	2,40 m ²	(III. emeleti rész)
5/15	konyha	2,30 m ²	(III. emeleti rész)
5/16	zuhany	2,43 m ²	(III. emeleti rész)

5. lakás összesen: 113,78 m² alapterülettel, a hozzá tartozó teraszokkal 44,89 m² ((1,29 m²+7,89 m²+125,50 m²) / 3) valamint a közös tulajdonból 1351/10 000 rész .

6./ A [redacted]/A-6 hrsz-ú, az alapító okiratban és a terveken 6 számmal jelölt II. em.6-os ajtószámú öröklakás, mely áll:

6/01	előtér	4,05 m ²	
6/02	konyha	8,25 m ²	
6/03	wc	1,19 m ²	
6/04	közlekedő	1,92 m ²	
6/05	fürdő	4,32 m ²	
6/06	háló	14,41 m ²	
6/07	háló	10,88 m ²	
6/09	fürdő	5,06 m ²	
6/10	étkező	15,12 m ²	
6/12	háló	15,57 m ²	
6/13	nappali	25,88 m ²	
6/14	előtér	2,40 m ²	(III. emeleti rész)
6/15	konyha	2,30 m ²	(III. emeleti rész)
6/16	zuhany	2,43 m ²	(III. emeleti rész)

6. lakás összesen: 113,78 m² alapterülettel, a hozzá tartozó teraszokkal 40,86 m² ((1,29 m²+7,89 m²+113,40 m²) / 3)terasszal valamint a közös tulajdonból 1316/10 000 rész .

- 7./ A [REDACTED]/A-7 hrsz-ú, az alapító okiratban és a terveken 7-es számmal jelölt 320,60 m² alapterületű teremgarázs, valamint a közös tulajdonból 2728/ 10 000 rész.
- 8./ A [REDACTED]/A-8 hrsz-ú, az alapító okiratban és a terveken 8-as számmal jelölt 16,32 m² alapterületű mosó és tároló helyiség a -1 pinceszinten, valamint a közös tulajdonból 139/ 10 000 rész.
- 9./ A [REDACTED]/A-9 hrsz-ú, az alapító okiratban és a terveken 9-es számmal jelölt 15,20 m² alapterületű mosó és tároló helyiség a -1 pinceszinten, valamint a közös tulajdonból 129/ 10 000 rész.
- 10./ A [REDACTED]/A-10 hrsz-ú, az alapító okiratban és a terveken 10-es számmal jelölt 19,28 m² alapterületű mosó és tároló helyiség a -1 pinceszinten, valamint a közös tulajdonból 164/ 10 000 rész.
- 11./ A [REDACTED]/A-11 hrsz-ú, az alapító okiratban és a terveken 11-es számmal jelölt 19,18 m² alapterületű mosó és tároló helyiség a -1 pinceszinten, valamint a közös tulajdonból 163/ 10 000 rész.
- 12./ A [REDACTED]/A-12 hrsz-ú, az alapító okiratban és a terveken 12-es számmal jelölt 11,15 m² alapterületű mosó és tároló helyiség a -1 pinceszinten, valamint a közös tulajdonból 95/ 10 000 rész.
- 13./ A [REDACTED]/A-13 hrsz-ú, az alapító okiratban és a terveken 13-as számmal jelölt 17,01 m² alapterületű mosó és tároló helyiség a -1 pinceszinten, valamint a közös tulajdonból 145/ 10 000 rész.

ÖSSZESÍTŐ TÁBLÁZAT

Alb.sz.	Em. ajtó	Alapterület	Erkély- terasz (terület/3)	Számított össz. Al.Ter.	Tul. Arány 10.000/10.000
1	fsz.1	103,56	11,20	114,76	977
2	fsz.2	103,56	11,20	114,76	977
3	I. em. 3	103,56	3,06	106,62	908
4	I. em. 4	103,56	3,06	106,62	908
5	II. em. 5	113,78	44,89	158,67	1351
6	II. em. 6	113,78	40,86	154,64	1316
7	Teremgarázs	320,60		320,60	2728
8	T01	16,32		16,32	139
9	T02	15,20		15,20	129
10	T03	19,28		19,28	164
11	T04	19,18		19,18	163
12	T05	11,15		11,15	95
13	T06	17,01		17,01	145
				1174,81	10000

Osztatlan közös tulajdonú teremgarázs albetéten belüli tulajdoni hányad		
Jelölés	Al.Ter. (m ²)	Tul.Arány 1000/1000
P01	13,20	99
P02	15,13	113
P03	17,60	131
P04	17,60	131
P05	14,58	109
P06	14,57	109
P07	13,26	99
P08	13,28	99
P09	14,77	110
	133,99	1000