

1 ÉPÜLET ÁLTALÁNOS LEÍRÁS

A TELJES ÉPÍTMÉNY RENDELTETÉSÉNEK LEÍRÁSA

Horizontális rendeltetés: Településközponti terület (Lk-B/21)

Beépítési mód

Beépítési mód: zárt sorú

Ingatlan összterülete: 1956,00 m²

Beépített alapterület: 1011,43 m²

Beépítettség: 51,71 %

Bruttó szintterületi mutató legfeljebb: 2,10

Zöldfelület mértéke: 684,90 m² (35,02 %)

2 ÉPÜLET MŰSZAKI TARTALMA

Alapozás: Vasbeton lemezalap statikai kiviteli terv alapján.

Függőleges tartószerkezet: Monolit vasbeton pillérváz.

Vízszintes tartószerkezetek: Monolit vasbeton szerkezet.

Lépcsőszerkezet: Monolit vasbeton szerkezet.

Homlokzati kitöltő falak: Az épület külső térelhatároló falazata kiváló hőszigetelő képességű Porotherm 30 X-therm Rapid falazótégla, Dryfix extra ragasztóhabbal belül vakolt, festett felülettel.

Homlokzatképzés: Homlokzati falakon Austrotherm EPS-80 15 cm vtg. korszerű hőszigetelő rendszer készül, színes vékonyvakolattal, illetve a terven feltüntetett helyen (tégla lapburkolat, strukturált más színű nemesvakolat).

Tetőszerkezet: Lapostető, párazáró réteg készítése alubetétes bitumenes lemezzel, hőszigetelés, lejtéképzés kialakítása, majd csapadékvíz elleni szigetelés; első rétegű szigetelés készítése filces bitumenes lemezből (INDEX ROLLBASE), második rétegű szigetelés készítése palaőrleményes bitumenes lemezzel (INDEX FIDIA 4,5.).

Lakáselválasztó falazat: Az épületeken belüli lakáselválasztó falak hangtechnikai méretezésnek megfelelő nagy szilárdságú hanggátló falazóblokkokból készülnek, a szükséges helyeken vasbeton pillérekkel, merevítő falakkal. (statikai kiviteli terv szerint)

2.1 KÖZÖS TEREK (lakáson kívüli előterek, közlekedők, kukatároló)

Mennyezet felületképzés: Glettelten fehér diszperziós festéssel vagy gipszkarton álmennyezet.

Fal felületképzés: Tégla felületen vakolt, glettelten fehér diszperziós festéssel v. nemesvakolattal.

Padló burkolat: Kerámia padlóburkolat, azzal megegyező lábazattal vagy Superfloor padló. (greslap burkolat 30x30/30x60 lapméretben)

Épület bejáratai: Egyedileg gyártott hőhídmentes alumínium/műanyag szerkezet.

Belső ajtók közösségi terek: Előírásnak megfelelő szerkezetű ajtók.

Elektromosság: Ledes lámpatestek kerülnek felszerelésre a közös tulajdonú részekben. Az épület közös területeinek világítása egy mérőhelyről (villanyóráról) működik, mely üzemeltetési költségét a Tulajdonosok közösen fedezik, mely a leendő közös-költség része lesz. Külső közösségi terek világítása mozgásérzékelős, alacsonykapcsolós lámpák.

Személyfelvonók: 1 db 1000 kg (13 személy) teherbírású, személyfelvonót

Udvar: Földfeltöltés, parkosítás, a számított zöldfelület minden 150 m² 1 db. lombos fa.

Térburkolat: Építészeti terven jelölt területen Semmelrock gyártó termékéből.

Kukatároló: A pinceszinten kerül kialakításra.

Csapadékvíz kezelés: PIPELIFE Strombox + utcai késleltetéssel a közműcsatornába kötés.

Kerítés: Udvaron a szomszédokat elválasztó 3D kerítés épül.

Kerti csap: Közösségi részen 1 db. kerticsap kiállítás.

Vízóra: 1 db főmérő és lakásonként 1 db. almérő.

2.2 LAKÁSOK MŰSZAKI TARTALMA

2.2.1 Álmennyezet

A lakások egyes helyiségeiben valamint a közös területi közlekedőkben műszaki szükségességből álmennyezet kerülhet kialakításra az elektromos és gépészeti vezetékek, berendezések takarására.

2.2.2 Falazat

Lakáselválasztó falak: A lakásokat elválasztó falak hanggátló falazótégla Silka HM 200 NF+GT + mko. gipszkarton előtétfal hangszigeteléssel, glettelt, festett felülettel a terveknek megfelelően.

Belső válaszfalak: Wienerberger Porotherm 10 N+F válaszfalak.

2.2.3 Nyílászárók

Ablakok, teraszajtók: Homlokzati nyílászárók műanyag tokszerkezetű, bukónyíló, bukó és fix kivitelű, 3 réteg hőszigetelő üvegezéssel készült ablakok, erkélyajtók, műanyag bevonatos kilinccsel. A homlokzati nyílászárók mérete, kialakítása, nyitási iránya nem módosítható!

Termék: 6 légkamrás ablak, ajtó középtömítéssel rendszer Deceuninck Elegant német profilrendszerből, rozsdamentes acél merevítéssel.

Vasalat: Ablakok: Roto. Ajtók: Roto.

Kilinccs: Hoppe vagy azzal egyenlő minőségű.

Szín: Kívül színes, belül fehér színű.

Üvegezés: 3 rétegű üveg esetén 44 mm.

Tömítés: szürke vagy fekete, mindkét esetben UV álló.

Ablakok korszerű, hőszigetelt elektromos, távirányítós, alumínium redőnnyel készülnek. (standard felszereltségnél csak előkészítés)

Szúnyogháló nem része a felszereltségnek, opcionálisan díj ellenében kérhető!

Redőny egységesen a homlokzati nyílászáró külső színével megegyező színben kerül beépítésre 1 db. többcsatornás távirányítóval.

Bejárati ajtó: A lakások bejárati ajtaja több ponton záródó, biztonsági, MABISZ minősítésű vasalattal szerelt ajtó, egységes színben és szerkezettel. Változtatására, méretére, kialakítására, nyitási irány módosítására nincs lehetőség.

Belső ajtók: Tetszés szerint választható, kilinccsel (lásd Felszereltségi lista).

2.2.4 Burkolatok

Padlóburkolatok

Előtér, Vizesblokk, étkező-konyha: Mázas kerámia padlólap, hálós lerakással.

Nappali, szobák: Laminált parketta vagy vinyl burkolat kerül beépítésre, a melegburkolathoz tartozó alátétlemezzel és szegéllyel.

Erkélyek, teraszok, loggiák: Csúszásmentes kerámia burkolattal készülnek, mindenhol azonos kivitelben, változtatására nincs lehetőség.

Falburkolat, falfelület

Falfelületek: Lakáselválasztó falakon és belső válaszfalakon kétszeri glettel felületen kétszeri fehér diszperziós festés Q4 minőségben.

Színes falfestésre, színhatár képzésre és tapétázásra díj ellenében opcionálisan előre meghatározott időpontig van lehetőség. (Lásd Felszereltségi lista, megrendelés írásban, tervi dokumentációval.)

Fürdő, WC: Fürdőszobában és WC-ben meghatározott magasságig csempeburkolat készül, építész terveknek megfelelően. Mázas kerámia lap, pozitív éleknél szögletes fém élvédővel ellátva, hálós fektetéssel. (Lásd Felszereltségi lista)

Konyha: A konyhában az alsó és felső tároló elemek között 60 cm magas csempeburkolat készül, építész terveknek megfelelően. Mázas kerámia lap, pozitív éleknél szögletes fém élvédővel. (opcionális)

Hideg és melegburkolat: Hidegburkolat - padló, fal kerámia burkolatok max. bruttó 8.000-12.000 Ft/m². A padlólapok burkolása hálós kiosztásban történik. Burkolási munkadíj a 30x30-60x60-60x120 lapméretek közötti burkolást tartalmazza. (Lásd Felszereltségi lista)

Meleg burkolat - laminált parketta, vinyl padló + alátét + szegő, maximum anyagár max. bruttó 6.000-10.000 Ft/m²-ig választható. (Lásd Felszereltségi lista)

Garázs: Superfloor padló, festett burkolati jelekkel.

2.2.5 Szaniterek, szerelvények

Mosdókagyló, kézmosó: Modern kialakítású fehér porcelán, króm lefolyó-szettel, alaprajzon jelölt méretben.

Kád: A fürdőszobákban kád. (opcionális)

WC: Modern kialakítású konzolos fehér porcelán WC, falba süllyesztett tartállyal.

Csapterlepek: Krómozott, egykaros mosdó-, és kádöltő csapterlepek kerülnek elhelyezésre. A kád csapterlephez kézi zuhanysetthez fix fali tartót biztosítunk, amelynek felszerelése a lakóval előre egyeztetett igénye szerinti helyre és magasságra történik.

Zuhanytálca: Zuhanytálca elhelyezésére az alaprajzokon jelölt lakásokban van lehetőség, fehér akril zuhanytálca, króm lefolyó szettel. Módosítási határidőn belül fürdőkád helyett zuhanytálca beépítése lehetséges, amennyiben az építésszerűen megoldható. (Lásd Felszereltségi lista)

2.2.6 Fűtés, vízellátás

Fűtés: Hőszivattyús fűtés – padlófűtéssel. 1 db. törölközőszárító.

Vízellátás: Használati hideg- és melegvíz csővezetéke padlóban és részben falban kerül elvezetésre.

Mosógép csatlakozás: Falba süllyesztett szennyvíz csatlakozási és hidegvíz vételi lehetőség, az alaprajz szerinti helyen.

Mosogatógép csatlakozás: A konyhai vízvételi lehetőségnél kombi szelep kerül elhelyezésre, melyen keresztül a mosogatógép vízellátása megoldható. A szennyvíz elvezetése a mosogató kombi szifonján keresztül lehetséges.

Mérő: Hidegvíz fogyasztás mérésére külön vízórák kerülnek beépítésre, amelyek almérőként funkcionálnak.

2.2.7 Szellőzés, klíma

Természetes úton, Fan-coil rendszerrel.

Fürdőszobák, WC-k: Strangba kötött, elektromos szívóventilátorral ellátott helyiségek, mesterséges úton és/vagy természetes szellőzéssel. Az elszívó ventilátorok a helyiség villanykapcsolójával működtethetőek, késleltetett indítással és leállítással. Külön kapcsolóra való rákötésre nincs lehetőség.

Konyha szagelszívás: Minden konyha egyedileg kialakított szagelszívó csatlakozási lehetőséggel rendelkezik, a konyhai falattörés kialakítással, külső-homlokzati burkolattal.

Hűtés előkészítés, berendezés: A lakásokon belül 1 db. 3,5 kW teljesítményű hűtő-fűtő Fan-coil kerül kiépítésre.

2.2.8 Erős és gyengeáram

Mérőhely: A lakásokhoz önálló villanyórák tartoznak. A lakásokhoz tartozó elektromos mérőórák kapacitása 1x32 Amper. Mérőhelyek lakáson kívül kerülnek kialakításra, az OPUS TITÁSZ Zrt. által elfogadott tervek alapján.

Tűzhely: Konyhában egy darab kiállítás, alaprajz szerinti helyen. A lakásokban csak elektromos főzőlap és sütő helyezhető el.

Dugaljak száma: Az elektromos dugaszoló aljzatok száma az étkezőben 3 db, konyhában 4-6 db (mosogatógép és páraelszívóval), a lakószobákban 5 db, a fürdőszobában a mosógép és a borotválkozó hely részére 2-1 db. (külön villamossági terv készül.)

Világítás: Helyiségenként 1 db mennyezeti lámpakiállítás, ezen felül a konyhában-étkezőben 1 db a pult megvilágítására alkalmas fali lámpahely kerül kialakításra. Lámpatestek nem kerülnek elhelyezésre. (külön villamossági terv készül.) Fürdőben a tükör megvilágítás részére 1 db lámpahely lesz biztosítva. A teraszok, erkélyek, loggiák oldalfali vagy mennyezeti lámpái egységes kialakításúak, terv szerinti pozícióban készülnek, változtatásukra lehetőség nincs.

Gyengeáramú csatlakozások: A közösségi területeken az előírásoknak megfelelő védettségű, mozgásérzékelőkkel és/vagy kapcsolóról vezérelt lámpatestek kerülnek felszerelésre. A bejáratoknál alkonykapcsolóról működtetett térvilágítás készül. A kaputelefon rendszer digitális, ajtónyitó funkcióval ellátott, a bejáratnál audió/videó kültéri egységgel. Gyengeáramú telekommunikációs rendszer kerül kiépítésre az épületben. A lakások tartozéka 1 db videó kaputelefon, beltéri egység. Lakásonként 1 db telefoncsatlakozás csövezése és vezetékezése készül. Szobánként 1-1 db TV-antenna csatlakozó hely és internet csatlakozó hely kerül kialakításra. Az internet és TV-hálózat működésének előfeltétele a lakók szolgáltatóval történő szerződéskötése.

Riasztó: A lakáson belül riasztó alapcsövezés egy darab előszobában elhelyezett mozgásérzékelő, beltéri sziréna és kezelőegység részére. (Lásd Felszereltségi lista)

Szerelvények: A lakásokon belül elhelyezett szerelvények típusa Schneider Sedna/Efapel vagy vele egyenértékű szerelvény fehér színben. (Lásd Felszereltségi lista)

Párkányok: Külső párkány színazonos a nyílászáróval, belső mészke.

Terasz, erkély, loggia korlát: Üvegkorlát vagy fémpálcás.

2.2.9 Beépített bútorok

Alaprajzon feltüntetett bútorok, térelválasztók csak tájékoztató jellegűek, a lakásoknak nem tartozéka. (Lásd Felszereltségi lista)

3 VÁLASZTÁSI ÉS VÁLTOZTATÁSI LEHETŐSÉGEK

Az alaprajz és a lakásokon belüli műszaki és tartalmi változtatásokra a felkínált alternatívák közül van lehetőség, a szakági építési ütemezési határidőkön belül.

A lakás adásvételi szerződés megkötése után térítésmentesen, egy komplett műszaki konzultációra van lehetőség, melynek keretén belül lehetőség van az egyéni igények szerinti változtatásokra, megfelelő határidők betartásával.

Szerkezetépítési fázisban: a beltéri ajtók helye és nyitásiránya; erős- és gyengeáramú kiállások helye; víz- és csatornakiállások helye.

Határidők: Fszt., I. emelet – 2026. október 1.

A szerkezetkész állapot elérése után kerámia burkolatok színe, típusa, kiosztása; laminált padlók színe, típusa; beltéri ajtók színe.

Határidők: Fszt., II-III. emelet – 2026. december 1.

Belmagasság: A lakások belmagassága (padlóburkolat felső síkja és a vasbeton födém alsó síkja közötti méret) jellemzően 2,70 méter $\pm$ 5 cm. Műszaki okokból kifolyólag egyes helyiségek csökkentett belmagassággal, álmennyezettel kerülhetnek kialakításra, például a hűtő-fűtő rendszer beltéri egységeinek elhelyezése vagy egyéb műszaki szükségesség miatt.

Feláras változtatások (árajánlat elfogadásával, műszaki lehetőségek szerint, vonatkozó jogszabályok betartásával) lehetőségek.

Vevő egyedi, műszaki tartalomtól eltérő módosításokat kérhet a műszaki lehetőségek mértékéig, amelyet Eladó elfogadott árajánlat és megrendelés esetén kiviteleztet. Eladó fenntartja a jogot, hogy az egyedi, műszaki tartalomtól eltérő változtatások teljesítését elutasítsa. Hideg és melegburkolatok választása esetén az elszámolás az adott felszereltségi csomagra vonatkozó egységárral és a csomaghoz tartozó burkolat lapméretre vonatkozik. A csomagajánlatban foglalt egységárat és/vagy lapméretet meghaladó burkolólap választása esetén anyagdíj jóváírásra a vásárolt mennyiség kerül számlázásra a csomag egységárral (tényleges burkolt felülettel) csökkentett egységár mértékkel. A csomagajánlattól eltérő lapméretű burkolólapok a munkadíj és segédanyagdíj mértékét is növelhetik!

Az adásvétel meghiúsulása esetén Vevő köteles a többletköltségeket Eladó részére megtéríteni.

Hideg- és melegburkolatot, szanitereket választani a Gulyás Tüzép Otthon Áruházából (4034 Debrecen, Vámospércsi út 37.), a Diego áruházból (4031 Debrecen, Balmazújvárosi út 4.), vagy a HABI-ÉPKER Kft. üzletéből (4029 Debrecen, Cegléd utca 18.) lehet.

Vevő általi anyagbeszállítást a beruházó elutasíthatja, illetve a szavatossági, jótállási, garanciális kötelezettségeket jogszerűen elháríthatja.

Változtatási lehetőségek megadott határidőkön belül:

- lakáson belüli válaszfalak módosítása,
- belső ajtók helyének és nyitásiirányának megváltoztatása,
- víz- és szennyvízkiállások helye (mosdó, konyhai kiállítás, zuhany, kád),
- elektromos és gyengeáramú kiállások helye és mennyisége,
- padlólapok, laminált parketta, szaniterek, belső ajtók kiválasztása.

KÜLÖN MEGÁLLAPODÁS, FELÁR ELLENÉBEN SEM KÉRHETŐ VÁLTOZTATÁSOK

Eladó fenntartja a jogot, hogy a Vevő által kért műszaki változtatások kivitelezését elutasítsa. Eladó tájékoztatja Vevőt, hogy bizonyos módosításokra az épület és az építési munkálatok sajátosságai, valamint az építésügyi előírások miatt felár ellenében sincs lehetőség.

A kért változtatások elvégzését a megjelölt határidőig történő megrendelés esetén tudjuk vállalni!

A változtatással érintett tételek – amennyiben azok nem képzik a lakás alapfelszereltségét és nem a Beruházó által megjelölt kereskedőtől kerülnek beszerzésre – megrendelése, tárolása és építkezésre történő szállítása a Lakó költsége és felelőssége!

A kért módosításokról az építkezés végén kimutatás készül, és a költségkülönbségek kompenzálásra kerülnek a műszaki átadás során.

A műszaki átadás (kulcsátadás) feltétele a keletkező költségek kifizetése.

Nem kérhetőek az alábbiak:

- homlokzatot vagy közös területet érintő változtatás,
- teraszok, erkélyek burkolatának és korlátok változtatása,
- építési engedély módosításával járó változtatások,
- bejárati ajtó és homlokzati nyílászárók változtatása (szín, méret, nyitásiirány),
- fűtési és szellőzési rendszer változtatása,
- Fan-coil kültéri egység elhelyezésének változtatása, illetve a beltéri egység előírt távolságon felüli elhelyezése,
- teraszokon jakuzzi, hidromasszázs kád vagy egyéb szerkezet, építmény elhelyezése (szerkezeti teherbírás miatt nem lehetséges).

A felsorolás tájékoztató jellegű, nem teljes körű.

Az építkezés során a változtatás jogát fenntartjuk, amennyiben az:

- műszaki fejlesztés,

- építési utasítás,
- új vagy átdolgozott norma és előírás,
- építőanyagok esetében az építkezés határidejét veszélyeztető szállítói késedelem vagy korszerűbb anyagok termékváltásának
- következménye miatt következik be, illetve szükséges.

4 MÉRETELTERÉS

A lakás alaprajzokon található méretek a vakolatlan, burkolatlan, nyers téglá és szerelt falakkal, ill. beton szerkezetekkel vannak számítva. A vakolat és burkolat ezeket a méreteket és alapterületet csökkenti. A szerződés mellékletét képező alaprajzokon a lakások mérete az OTÉK szerinti hasznos területet tartalmazza. A helyiség méretek a vakolatlan, burkolatlan, nyers téglá-falakkal, illetve nyers beton pillérekkel lettek tájékoztató jelleggel feltüntetve.

A huzamosabb ideig használt lakóhelyiségek belmagassága 2,70 m. A mennyezet alatt esetlegesen vezetett, gipszkarton burkolattal ellátott gépészeti vezetékek a belmagasságot csökkenthetik.

A Vevő elismeri, hogy ezen műszaki leírást Eladótól átvette, annak tartalmát megismerte és annak tartalmát elfogadja.

Az Eladó fenntartja jogát arra, hogy a lakások belső falainak (külön tekintettel a gépészeti és elektromos strangok falainak) anyagát, méretét és elhelyezkedését megváltoztassa, illetve a műszaki leírásban szereplő anyagokat, szerkezeteket, berendezéseket vagy technológiákat a fentiekben meghatározottakkal legalább megegyező műszaki színvonalú termékkel vagy technológiával helyettesítse hatósági előírások, beszerzési nehézségek vagy egyéb műszakilag indokolt esetekben.

Az eladó fenntartja a műszaki tartalom változtatásának jogát, de a megváltoztatott műszaki tartalom nem lehet alacsonyabb szintű jelen leírásnál!

A lakás vételára tartalmazza a hatósági engedélyhez szükséges Közmű Nyilatkozatok díját, a Geodéziai bemérés díját, az Épület Energetikai Terv készítésének díját, és a Fő vízóra plombázását!

A vételár nem tartalmazza:

- beépített bútorokat (kivéve a mosdószekrények), lakásokba lámpatesteket és azok felszerelését, a konyhabútort / tűzhelyet, elszívót, a konyhabútorban a benne lévő mosogatóval és csapteleppel, az egyedi gipszkarton kialakítást, épített zuhanyzót, burkolásnál egyedi mintázat kirakását, mosdókagyló besüllyesztését, körülcsempézését, 30x30 lapméret alatti és a felszereltségi csomagajánlatban szereplő lapméret feletti burkolás anyag- és/vagy munkadíját. (Lásd Felszereltségi lista)
- a szerződéskor felmerülő ügyvédi költségek díját.

Az ügyvédi díjazás mértéke a bruttó vételár 0,5%+áfa mértékű, mely munkadíj 50%-át az előszerződés aláírásakor, további 50%-át az adásvételi szerződés aláírásakor fizetik meg Vevők készpénz- vagy átutalásos számla alapján.

Egyéb költségek: a földhivatali igazgatási szolgáltatási díj megfizetésére Vevők két alkalommal kötelesek — egyrészt a végleges adásvételi szerződés megkötésekor a tulajdonjog-fenntartáshoz kapcsolódó vevői jog bejegyzésének kérelmezésekor, másrészt a tulajdonjog bejegyzése alkalmával — melynek összege helyrajzi számonként 10.600 Ft.

Debrecen, 2026.....

vevő(k)

eladó