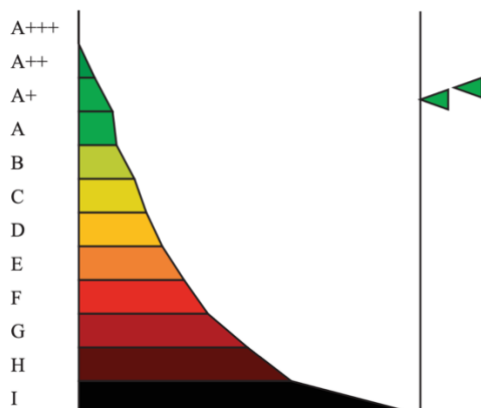




LÓVERSENY RESIDENCE Debrecen

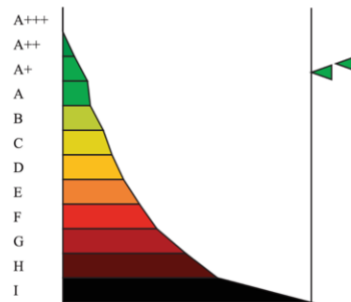
**Exkluzív 6 lakásos prémium társasház
a Nagyerdő közelében Nyulason**



- Közel nulla energiaigényű épület,
- Megújuló energia hasznosításával,
 - Talajszondás Hőszivattyú,
 - A+ energetikai besorolás,
 - Mennyezet Hűtés-Fűtés

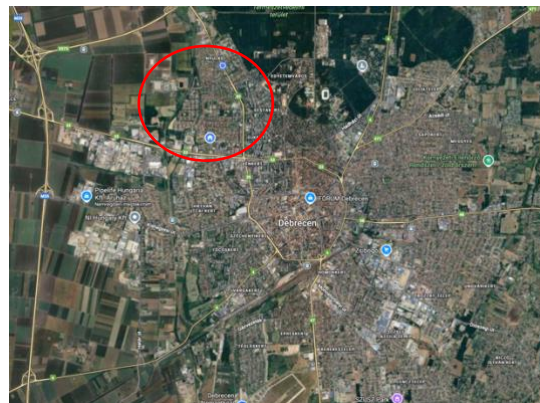
Miért különleges a Lóverseny Residence?

- Közel nulla energiaigényű épület
- Megújuló energia, talajszondás hőszivattyú
- A+ energetikai besorolás
- Kis lakóközösség – mindössze 6 lakás
- Saját önálló garázs és tároló elérhető



Elhelyezkedés

- Debrecen nagyerdei övezetben, Lóverseny utca
- Iskola, óvoda, bevásárlás a közelben
- Nyugodt, családi házas környezet



Lakások

- Modern, funkcionálisan átgondolt alaprajzok
- 50–130 m² közötti lakások, erkélyekkel és teraszokkal
- Penthouse lakás tetőteraszokkal
- Zárt alagsori garázsok, önálló elektromos autó-töltés előkészítéssel

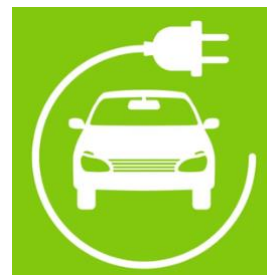
Garázsok

- Pinceszinten 6 zárt garázs
- 20 m² körüli méretek
- Árak: 13,9 – 14,2 millió Ft



Műszaki főbb jellemzők

- Szerkezet: monolit vasbeton falazat hőszigeteléssel
- 3 rétegű nyílászárók ($U_w \leq 0,8 \text{ W/m}^2\text{K}$)
- PIR és XPS hőszigetelés
- Talajszondás hőszivattyú, fan-coil fűtés-hűtés
- EV- (elektromos autó) töltési lehetőség minden garázsban



Vevői biztosítékok

- Tulajdonjog-bejegyzési nyilatkozat ügyvédi letétben
- 500 millió Ft összegű építési-szerelési biztosítás
- Kivitelezői, alvállalkozói felelősségbiztosítás
- Felelős műszaki vezető és elektronikus építési napló
- Ütemezett, készülségi fok arányos Vevői fizetés

TERVEZÉSI PROGRAM

4032 Debrecen, [Lóverseny u. 2.](#) HRSZ.: 22066/4

Építtető:
TENDERSZAKÉRTŐ KFT.

Építész tervező:
Balmaz Gábor E-09-0624



A tervezés tárgya egy 6 lakásos társasház létesítése a Debrecen, Lóverseny utca 2. szám alatti, 22066/4 helyrajzi számú ingatlanon. A fejlesztés célja egy korszerű, energiahatékony, kis léptékű, de magas komfortfokozatú lakóépület létrehozása, amely **illeszkedik a környező beépítéshez, és megfelel a mai ingatlanpiaci elvárásoknak.** Az épület pince + földszint + 1. emelet + 2. emelet (penthouse) szintekből áll. A pince szinten zárt gépkocsi-tárolók kerülnek kialakításra a lakók számára lépcsőházi kapcsolattal, így biztosítva a parkolás komfortos, időjárástól védett megoldását.

A földszinten három darab lakás, az első emeleten két darab lakás, míg a második emeleten egy önálló Penthouse lakás kerül kialakításra. A lakások tervezése során elsődleges szempont volt a funkcionális térszervezés, a természetes benapozottság, valamint a lakásokhoz tartozó teraszok, erkélyek biztosítása. **A lakóegységek mérete és elrendezése eltérő, így különféle élethelyzetekhez és célcsoportokhoz alkalmazkodnak: fiatal párok, kis családok, illetve idősebb, kényelmet kereső lakók számára is ideális otthonokat kínálnak.**

A fejlesztés során fontos cél volt, hogy az épület tömege és anyaghasználata harmonikusan illeszkedjen a környezethez, miközben korszerű, esztétikus megjelenést is biztosít. Az udvari részen a földszinti lakásokhoz saját privát kertek kerülnek kialakításra.

Építészeti koncepció

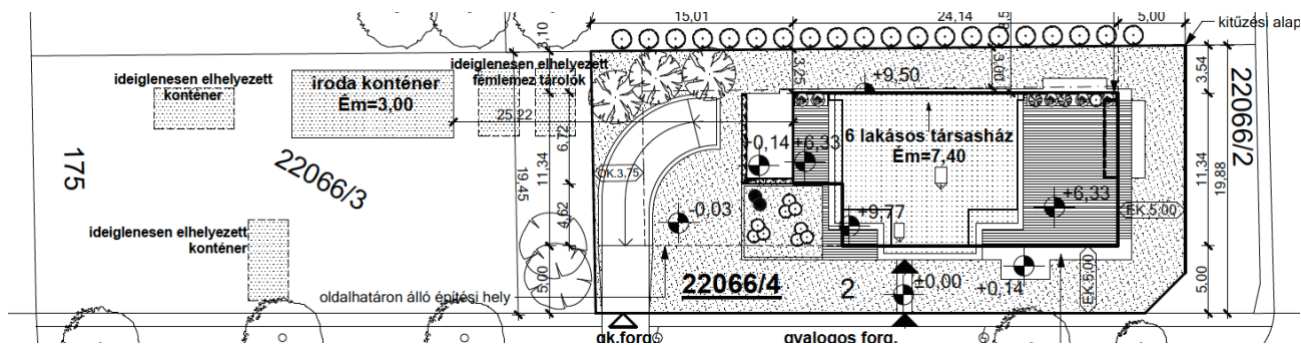
A tervezett társasház megjelenése kortárs, letisztult építészeti formavilágot képvisel. **Az épület pince + földszint + 1. emelet + 2. emelet (penthouse) kialakítású, lapostetős tömegformálással. A pince szinten zárt gépkocsi-tárolók biztosítják a lakásokhoz tartozó parkolási lehetőséget.**

A földszinten 3 darab lakás kerül kialakításra, az 1. emeleten 2 darab lakás található, míg a 2. emelet teljes egészében egy exkluzív penthouse lakásnak ad helyet. A lakások mindegyike rendelkezik saját használatú terasszal vagy erkéllyel, természetes benapozottságuk kiváló, a belső elrendezések funkcionálisan átgondoltak és jól bútorozhatóak.

Az épület homlokzata fehér színű nemesvakolat, fehér színű homlokzati nyílászárók, valamint fa hatású ragasztott burkolati elemek kombinációjával készül, mely egyrészt letisztult, világos karaktert ad az épületnek, másrészt meleg tónusú kiegészítő anyaghasználatával oldja a tömeget és illeszkedik a környezetben jellemző építészeti karakterhez.

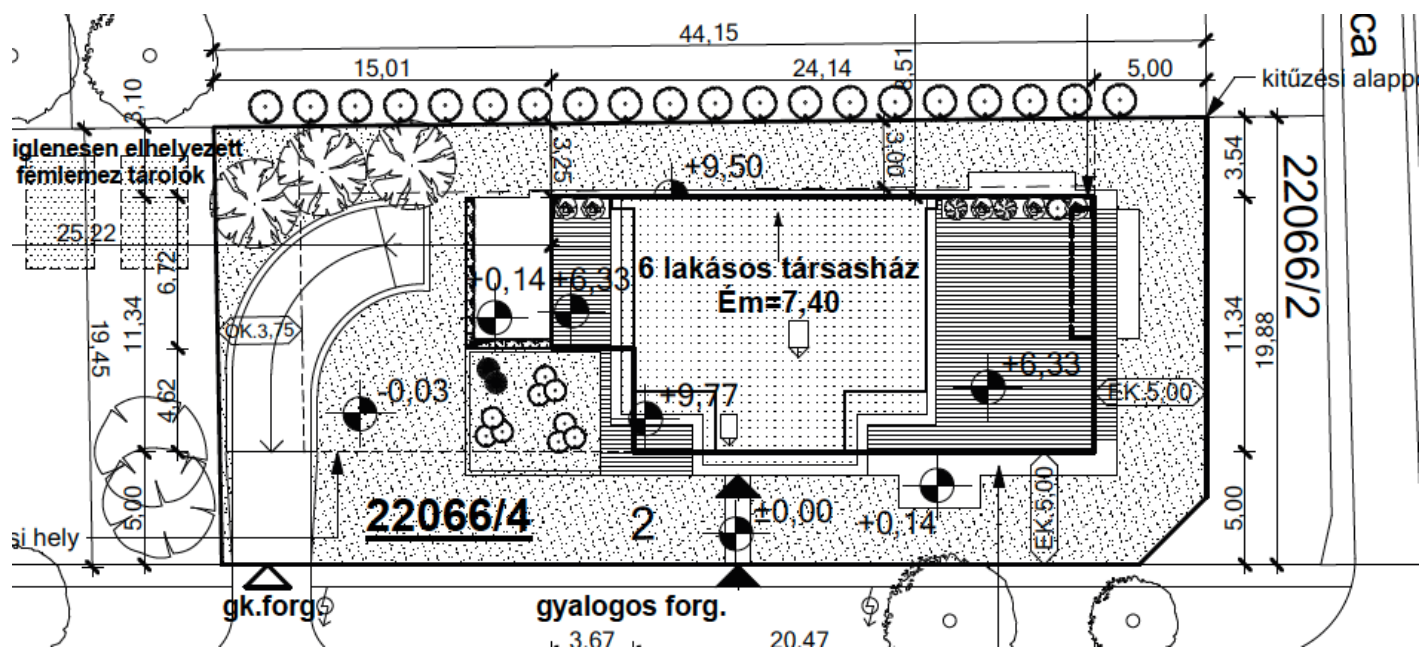
2026.03.09.

Böszörményi út

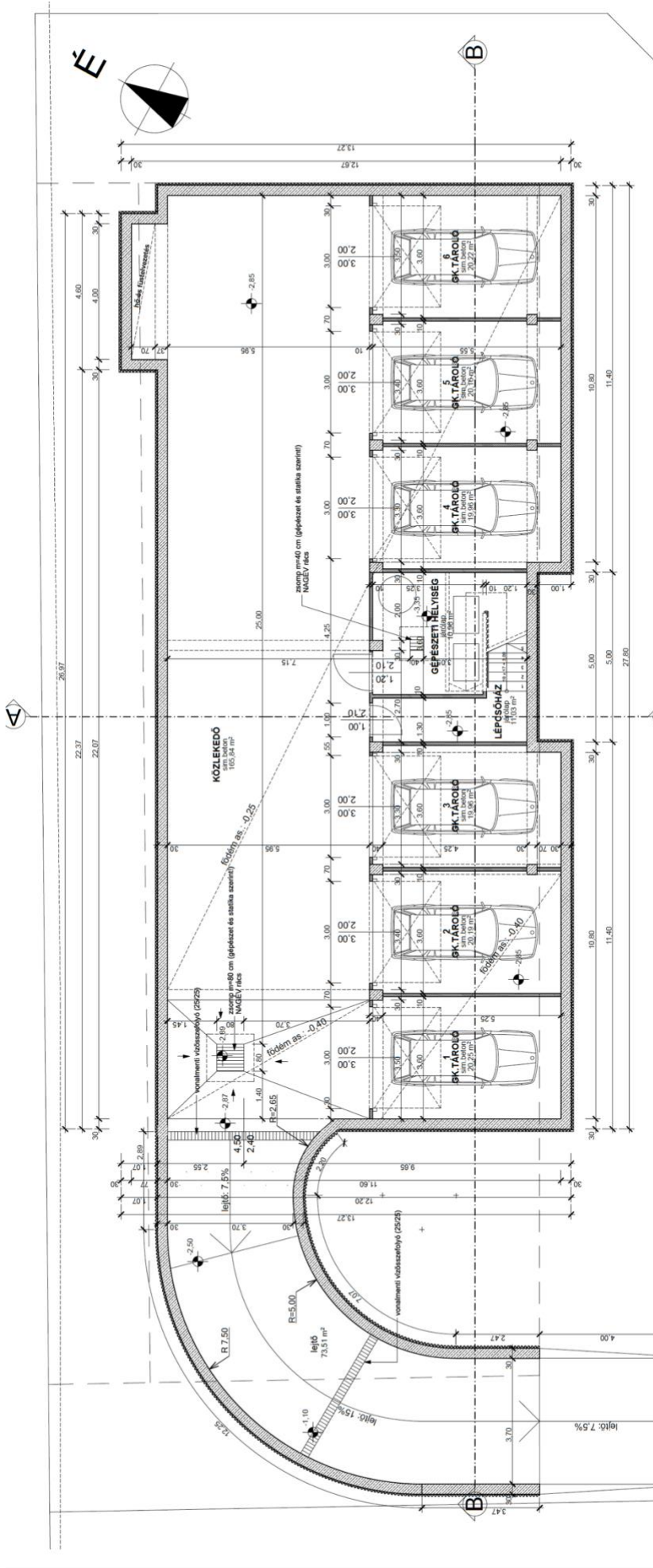


Hollós utca

Lóverseny utca





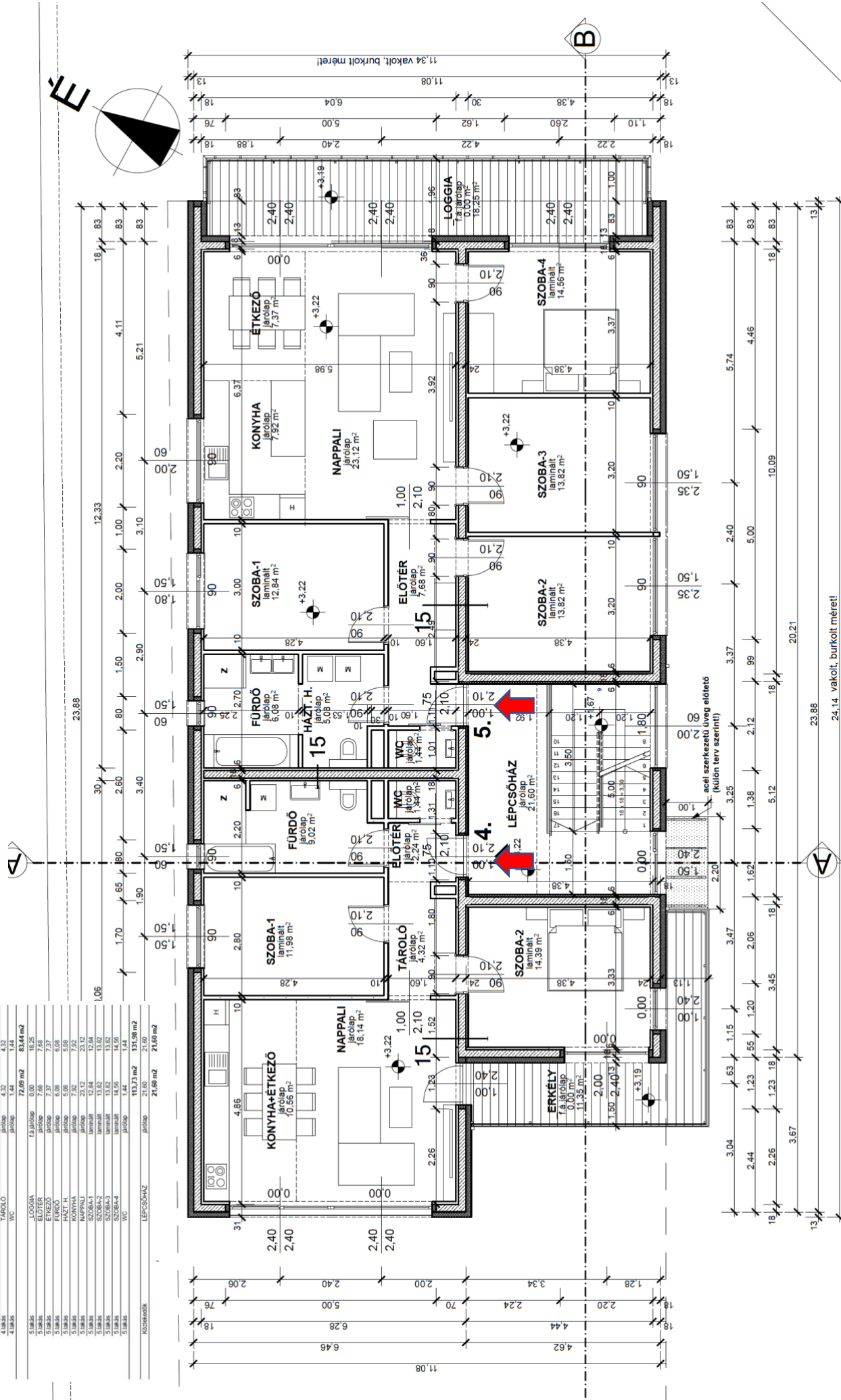


	terület	Ft/m2	összes ár
1. garázs	20,25	700 000	14 175 000
2. garázs	20,19	700 000	14 133 000
3. garázs	19,96	700 000	13 972 000
4. garázs	19,96	700 000	13 972 000
5. garázs	20,16	700 000	14 112 000
6. garázs	20,22	700 000	14 154 000

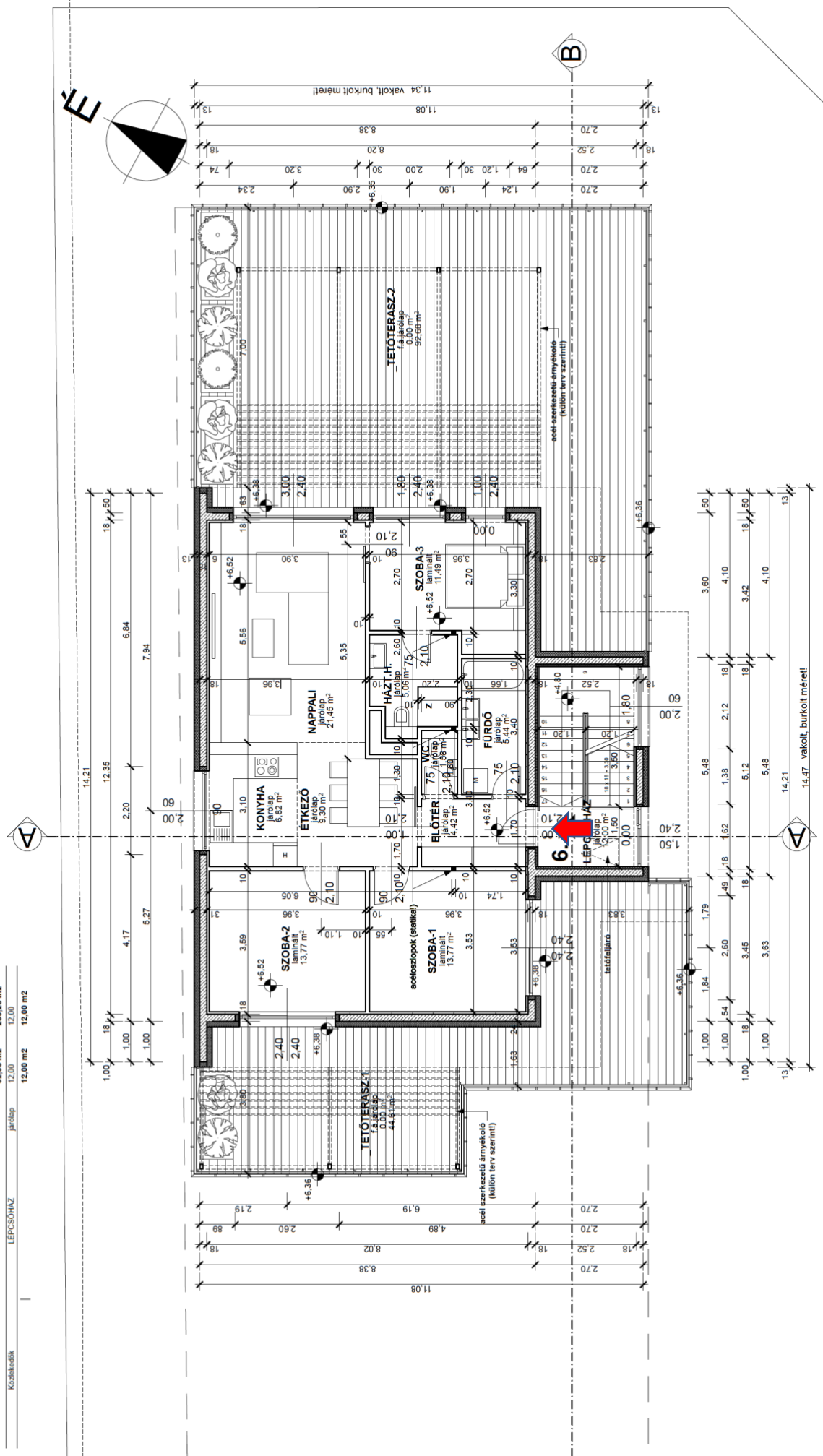
Szint	Helyiség kategória	Helyiség szám	Helyiség neve	Padlóburkolat	Nettó terület (m2)	Nettó ter. +teraszok (m2)
PINCE 308,56 m²						
Gépészeti helyiség			GÉPÉSZETI HELYSÉG	járdalap	10,96	10,96
					10,96 m2	10,96 m2
Gk. tárolók	1	GK.TÁROLÓ		sim. beton	20,25	20,25
Gk. tárolók	2	GK.TÁROLÓ		sim. beton	20,19	20,19
Gk. tárolók	3	GK.TÁROLÓ		sim. beton	19,96	19,96
Gk. tárolók	4	GK.TÁROLÓ		sim. beton	19,96	19,96
Gk. tárolók	5	GK.TÁROLÓ		sim. beton	20,16	20,16
Gk. tárolók	6	GK.TÁROLÓ		sim. beton	20,22	20,22
					120,74 m2	120,74 m2
Közlekedők		KÖZLEKEDŐ		sim. beton	165,84	165,84
Közlekedők		LÉPCSŐHÁZ		járdalap	11,03	11,03
					176,87 m2	176,87 m2

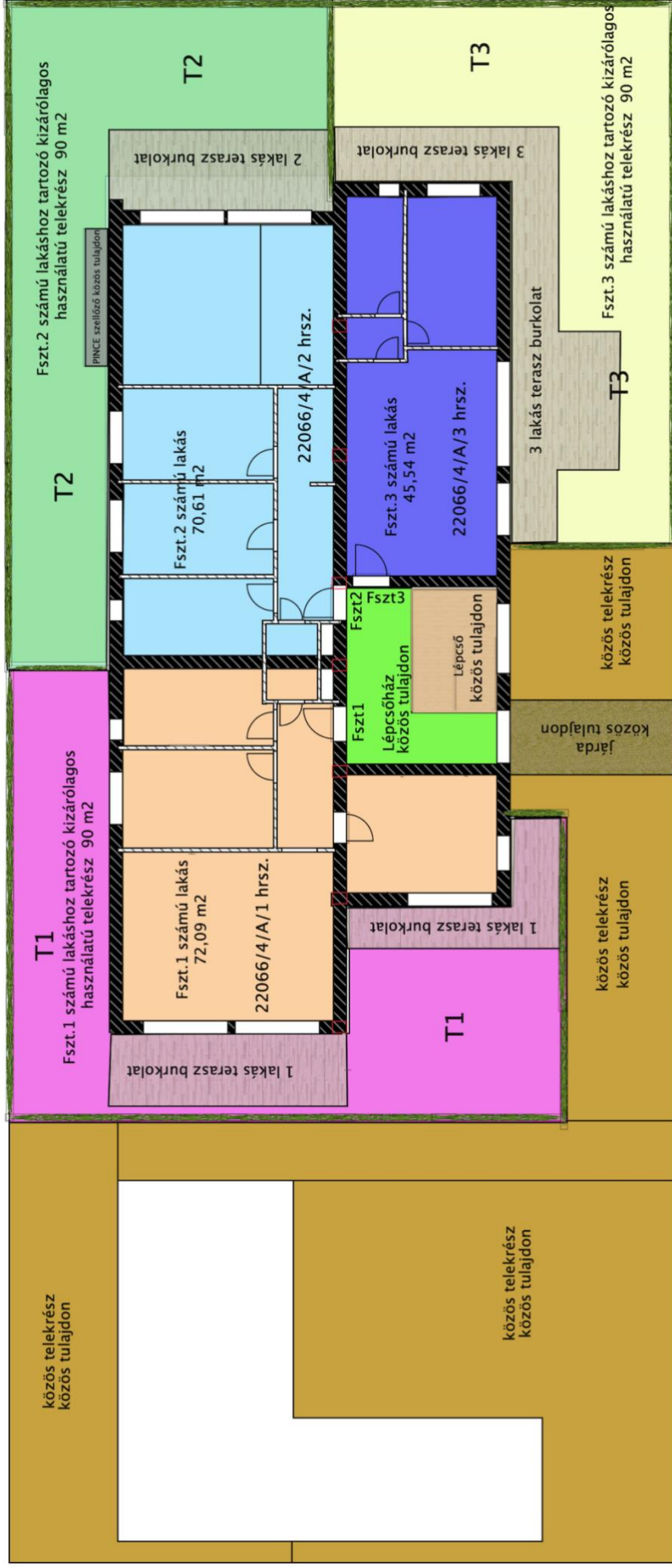
FÖLDSZINT 209,84 m²

1.EMELET	207,42 m ²			
4. emelet	ERKELY	Ta. pótépít	0,00	11,35
4. emelet	ELŐTER	pótépít	2,24	2,24
4. emelet	TOILET	pótépít	0,56	0,56
4. emelet	KONYHA	pótépít	10,56	10,56
4. emelet	KONYHA+TÉRSZ.	pótépít	16,14	16,14
4. emelet	NAPPALI	pótépít	11,96	11,96
4. emelet	3/2-8/4-1	terület	11,96	11,96
4. emelet	3/2-8/4-2	terület	11,96	11,96
4. emelet	3/2-8/4-3	terület	11,96	11,96
4. emelet	3/2-8/4-4	terület	11,96	11,96
4. emelet	TÁROLÓ	pótépít	4,32	4,32
4. emelet	WC	pótépít	1,44	1,44
	ÖSSZESEN	Ta. pótépít	0,00	83,44 m ²
	ÖSSZESEN	terület	16,25	16,25
5. emelet	ELŐTER	pótépít	7,37	7,37
5. emelet	ETREZŐ	pótépít	7,37	7,37
5. emelet	FURDÓ	pótépít	6,08	6,08
5. emelet	KONYHA	pótépít	10,56	10,56
5. emelet	KONYHA	pótépít	3,60	7,62
5. emelet	NAPPALI	pótépít	23,12	23,12
5. emelet	3/2-8/4-1	terület	12,84	12,84
5. emelet	3/2-8/4-2	terület	12,84	12,84
5. emelet	3/2-8/4-3	terület	12,84	12,84
5. emelet	3/2-8/4-4	terület	12,84	12,84
5. emelet	3/2-8/4-5	terület	13,62	13,62
5. emelet	3/2-8/4-6	terület	14,56	14,56
5. emelet	WC	pótépít	1,44	1,44
	ÖSSZESEN	Ta. pótépít	113,72	131,96 m ²
	ÖSSZESEN	terület	21,58	21,60 m ²
KÖZOSRÉSZ	LEFESZKÖZ	pótépít		21,60 m ²



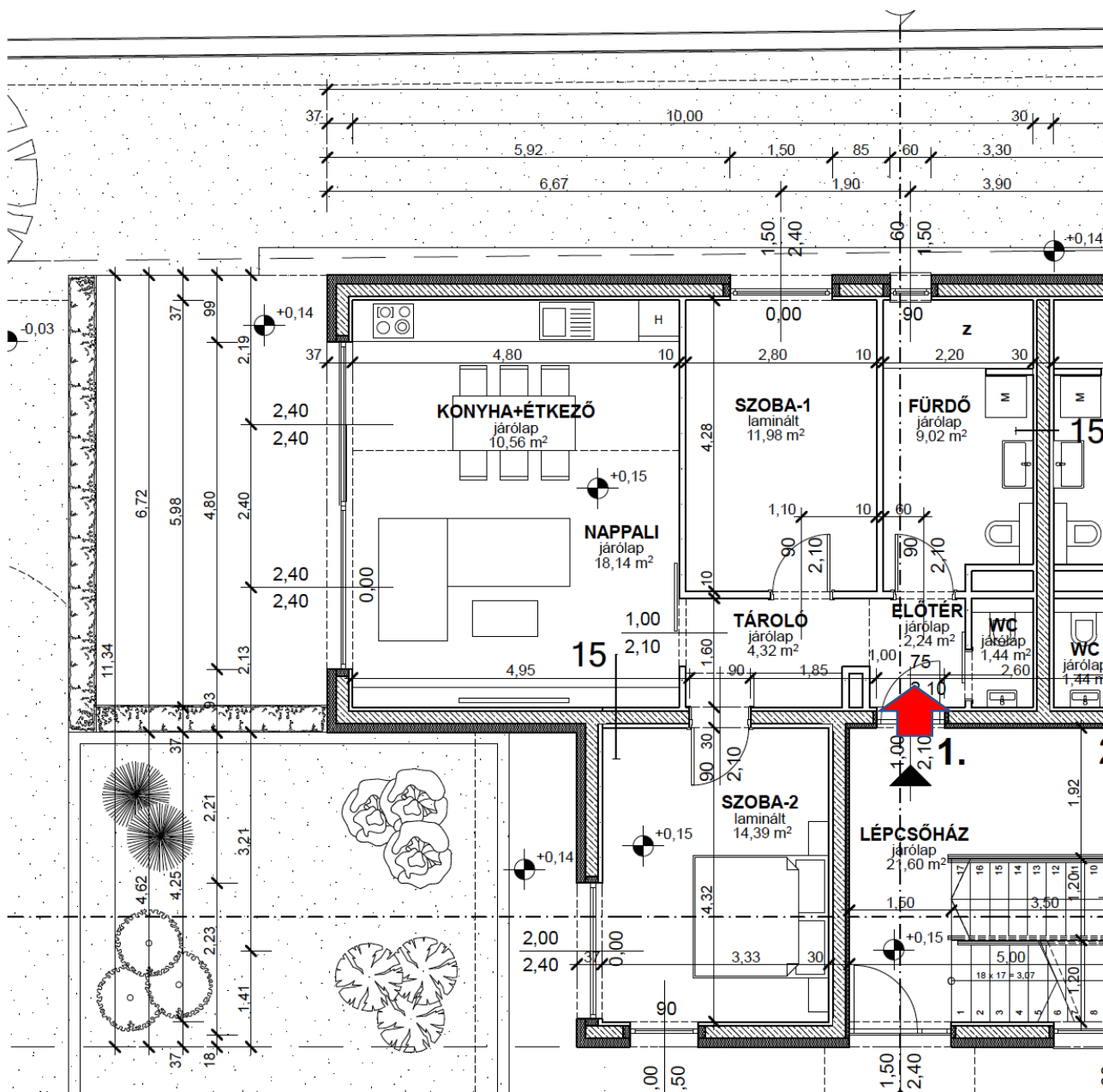
2. EMELET 104,96 m ²			
É. lakás	TÉTŐTERASZ-1	1.a járóp	0,00
É. lakás	TÉTŐTERASZ-2	1.a járóp	0,00
É. lakás	ELŐTER	járóp	4,59
É. lakás	ETKEZŐ	járóp	8,99
É. lakás	ETKEZŐ	járóp	5,44
É. lakás	HAZT. H.	járóp	5,06
É. lakás	KONYHA	járóp	6,82
É. lakás	NAPPALI	járóp	21,45
É. lakás	SZOBÁ-1	laminált	13,77
É. lakás	SZOBÁ-2	laminált	13,77
É. lakás	SZOBÁ-3	laminált	11,49
É. lakás	WC	járóp	1,58
		92,96 m²	230,26 m²
Közfelületek	LEPCŐHÁZ	járóp	12,00
			12,00 m²



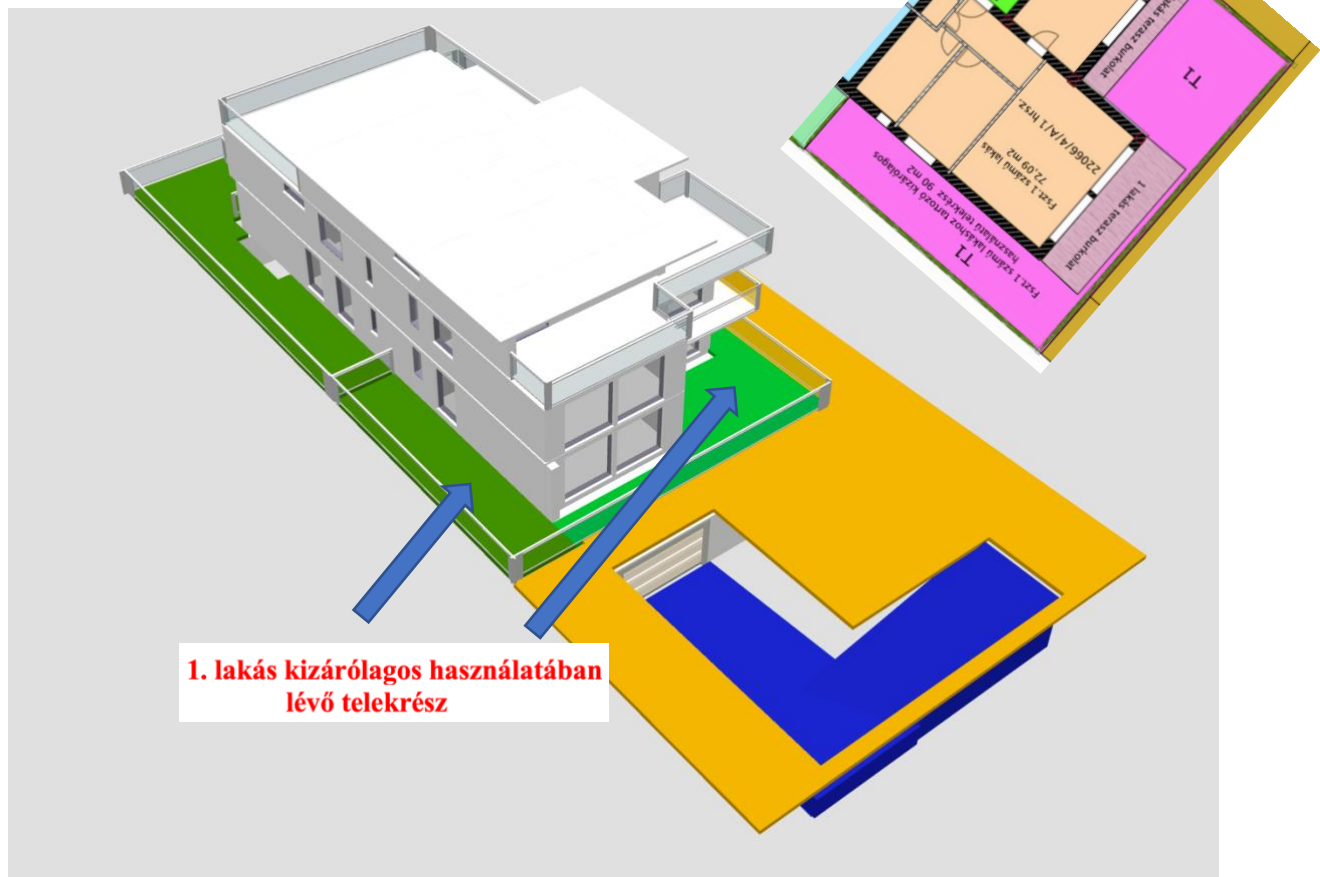


1. Lakás – Földszint

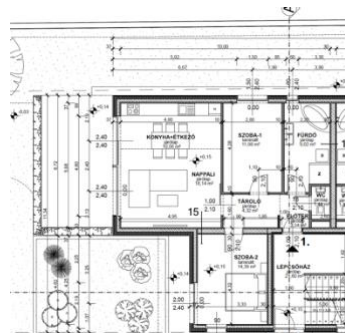
		helyiség	burkolat	terület (m2)	össz terület	ár / m2	ár	ár/m2 terasszal
Földszint	1. lakás	Konyha+ étkező	járólap	11,04	72,09	1 600 000	115 344 000	
		Nappali	járólap	17,66				
		Előtér	járólap	6,56				
		Fürdő	járólap	9,02				
		Wc	járólap	1,44				
		Szoba 1.	laminált parketta	11,98				
		Szoba 2.	laminált parketta	14,39				
		Telekrész kizárólagos használat		86				
		Terasz	járólap	13,1	13,10	500 000	6 550 000	
					85,19		121 894 000	1 430 849



1. Lakás – Földszint



Kizárólagos használatú telekrész a társasház alapító okirat szerint: 90 nm

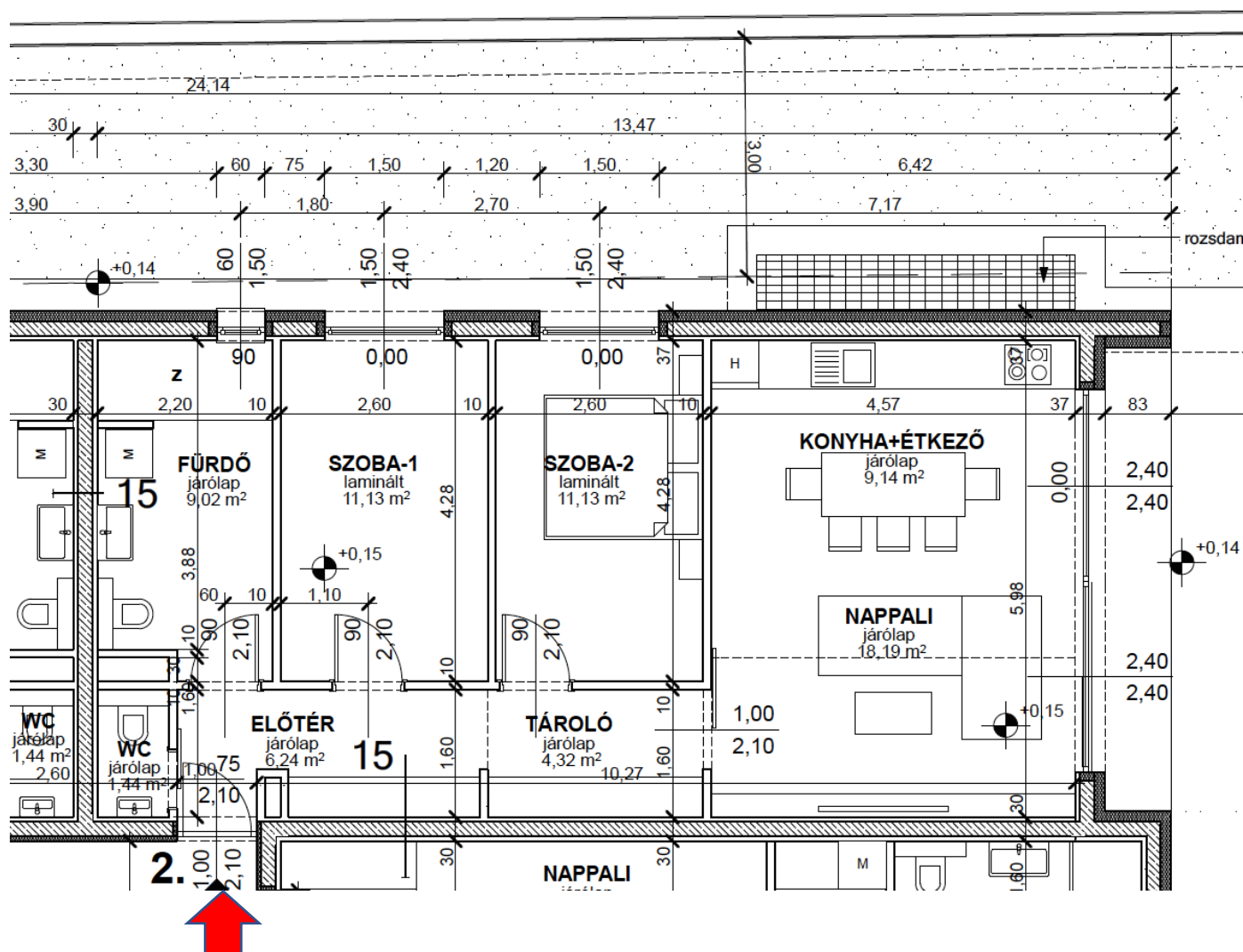


1. lakás kizárólagos használatában lévő telekrész

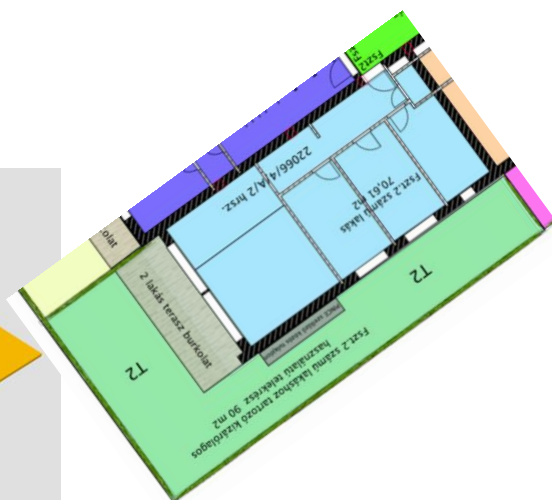
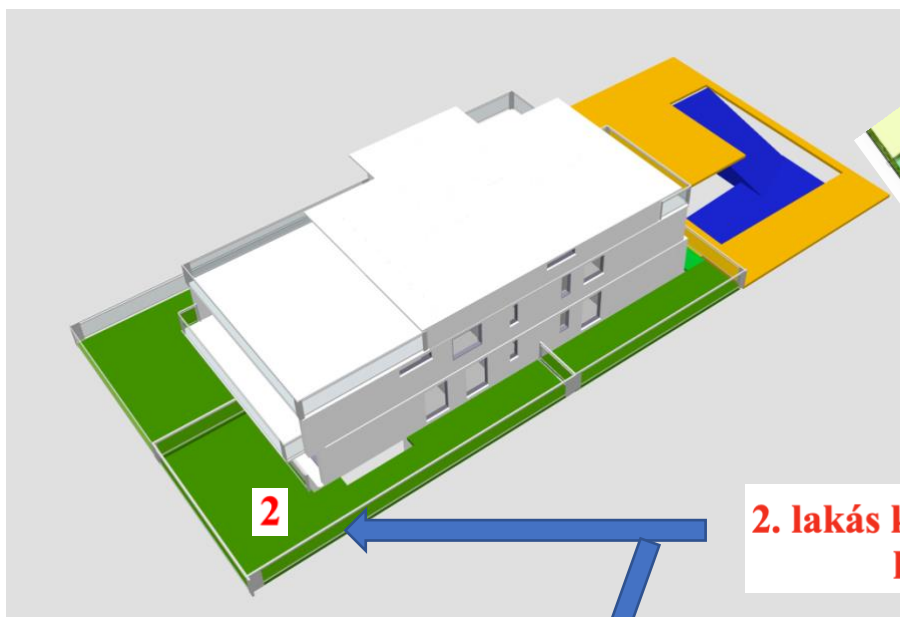


2. Lakás - Földszint

		helyiség	burkolat	terület (m2)	össz terület	ár / m2	ár	ár/m2 terasszal
Földszint	2. lakás	Konyha+ étkező	járólap	10,51	70,61	1 600 000	112 976 000	
		Nappali	járólap	16,82				
		Előtér	járólap	10,56				
		Fürdő	járólap	9,02				
		Wc	járólap	1,44				
		Szoba 1.	laminált parketta	11,13				
		Szoba 2.	laminált parketta	11,13				
		Telekrész kizárólagos használat		83				
		Terasz	járólap	5,89	5,89	500 000	2 945 000	
					76,50		115 921 000	1 515 307



2. Lakás – Földszint



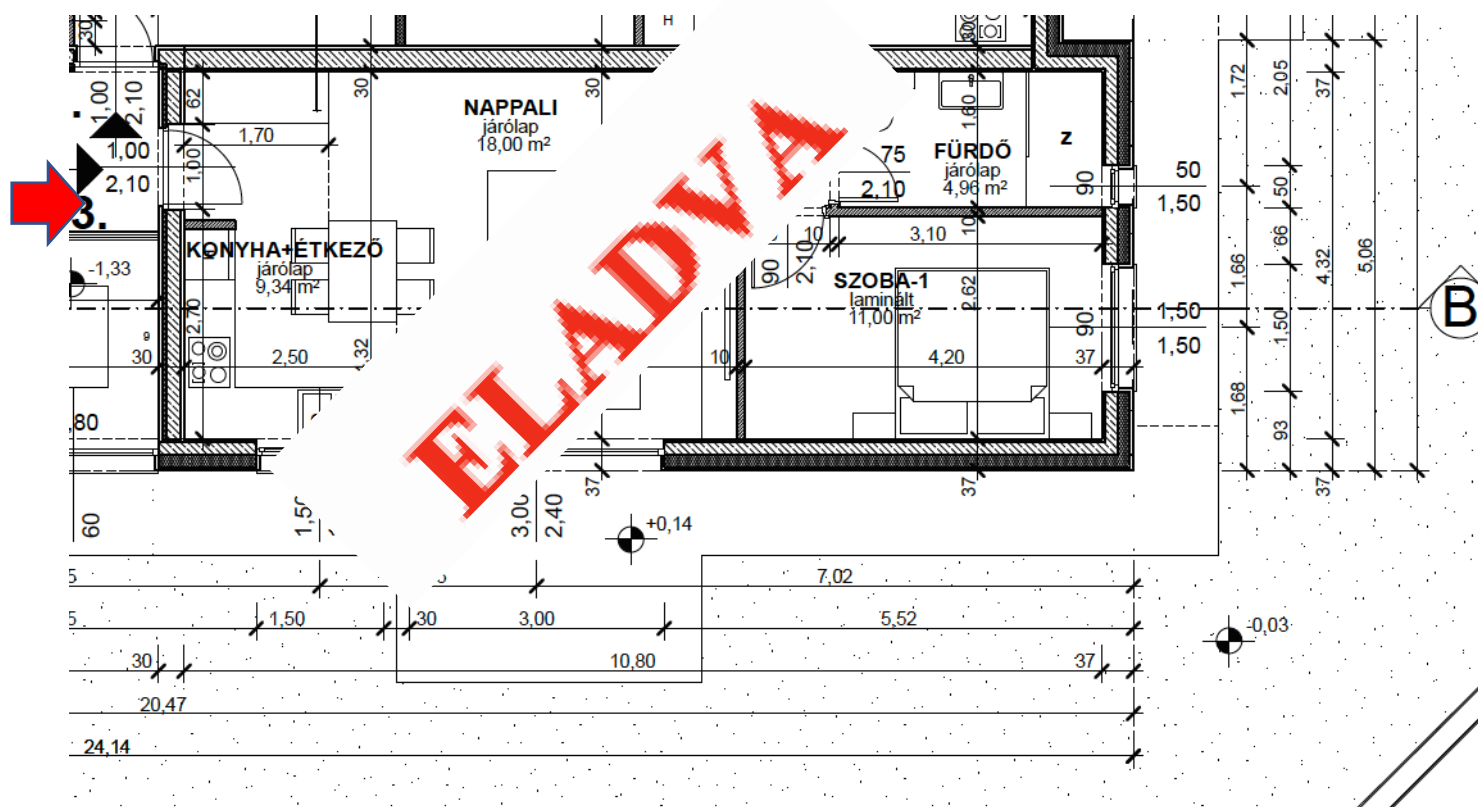
**2. lakás kizárólagos használatában
lévő telekrész**

**Kizárólagos használatú telekrész a
társasház alapító okirat szerint: 90 nm**

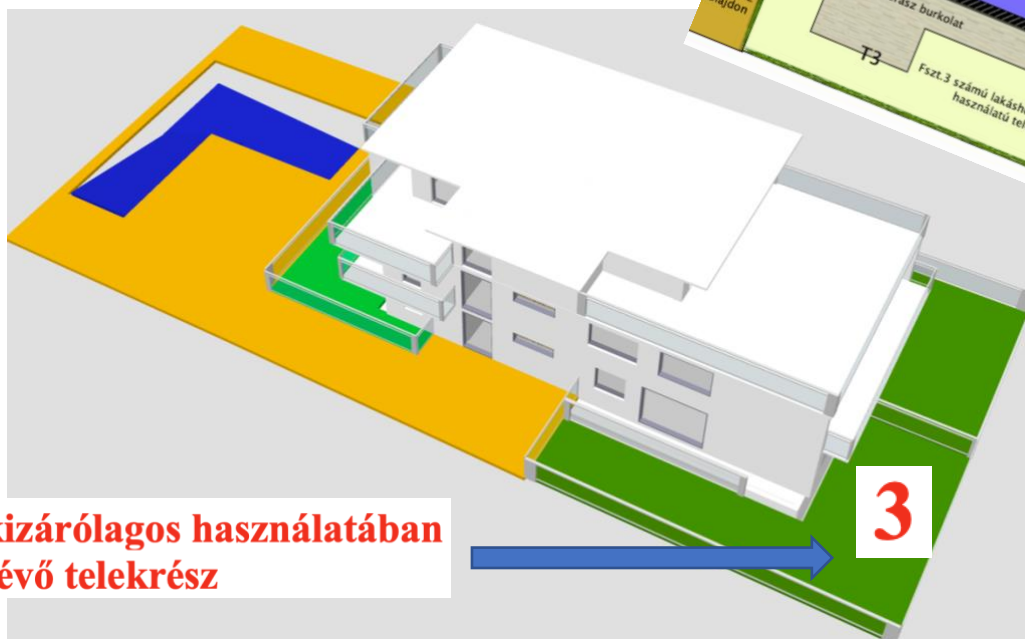
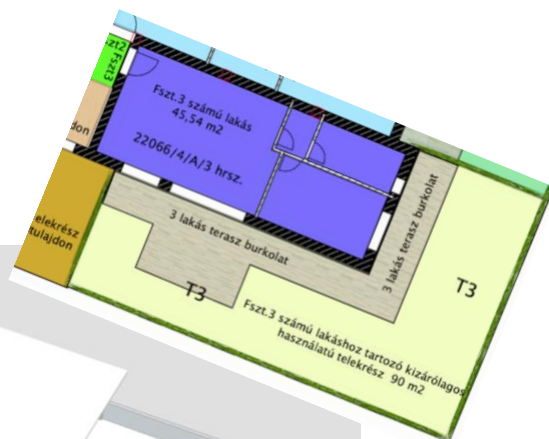


3. Lakás – Földszint - **ELADVA**

		helyiség	burkolat	terület (m2)	össz terület	ár / m2	ár	ár/m2 terasszal
Földszint	3. lakás	Konyha+ étkező	járólap	10,74	45,54	1 700 000		
		Nappali	járólap	16,6				
		Fürdő+ wc	járólap	4,96				
		Gard.	járólap	2,24				
		Szoba 1.	laminált parketta	11				
		Telekrész kizárólagos használat		90				
		Terasz	járólap	11,35	11,35	500 000		
					56,89			



3. Lakás – Földszint - **ELADVA**



**3. lakás kizárólagos használatában
lévő telekrész**

Kizárólagos használatú telekrész a társasház alapító okirat szerint: 90 nm

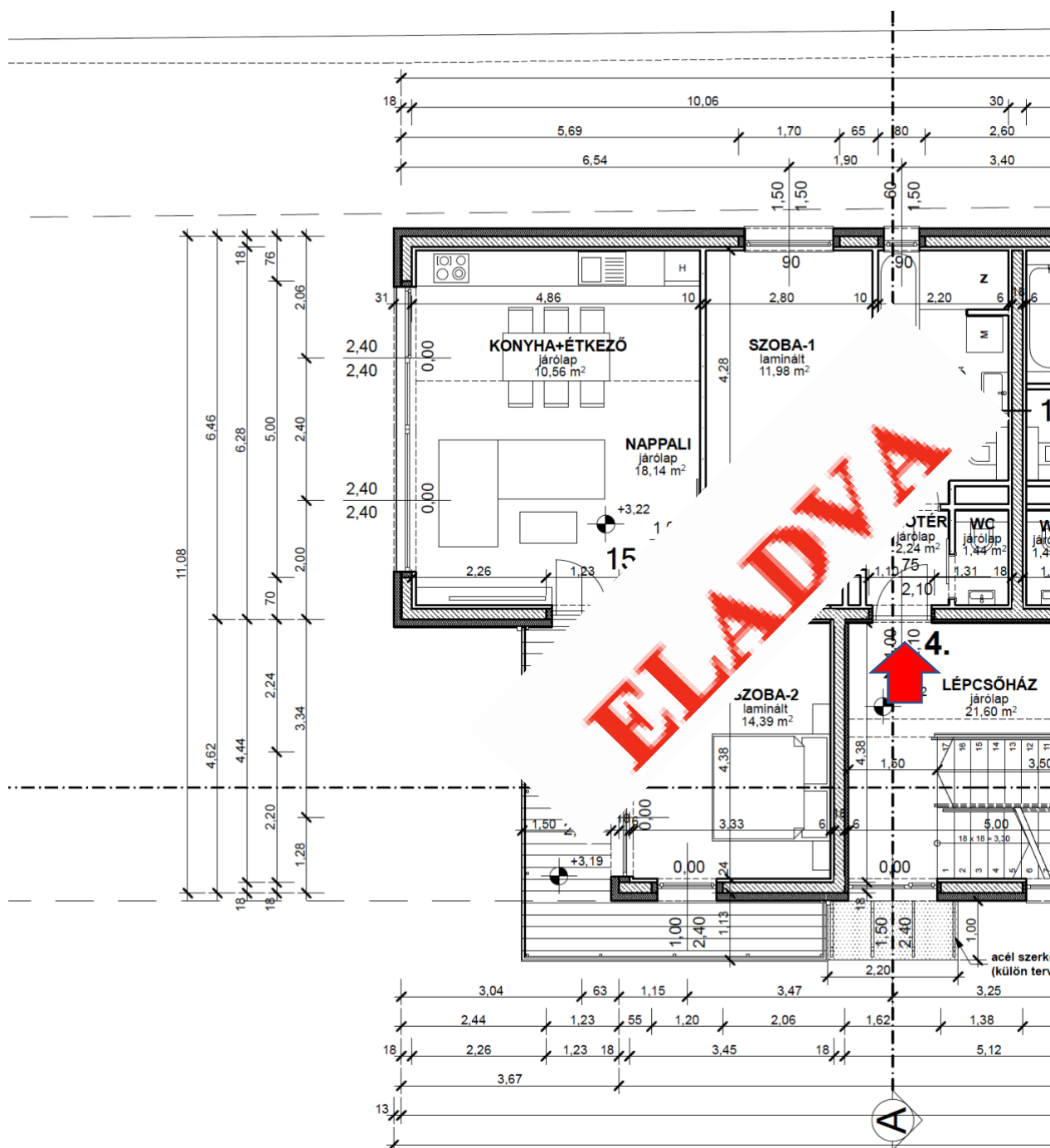


**3. lakás kizárólagos használatában
lévő telekrész**

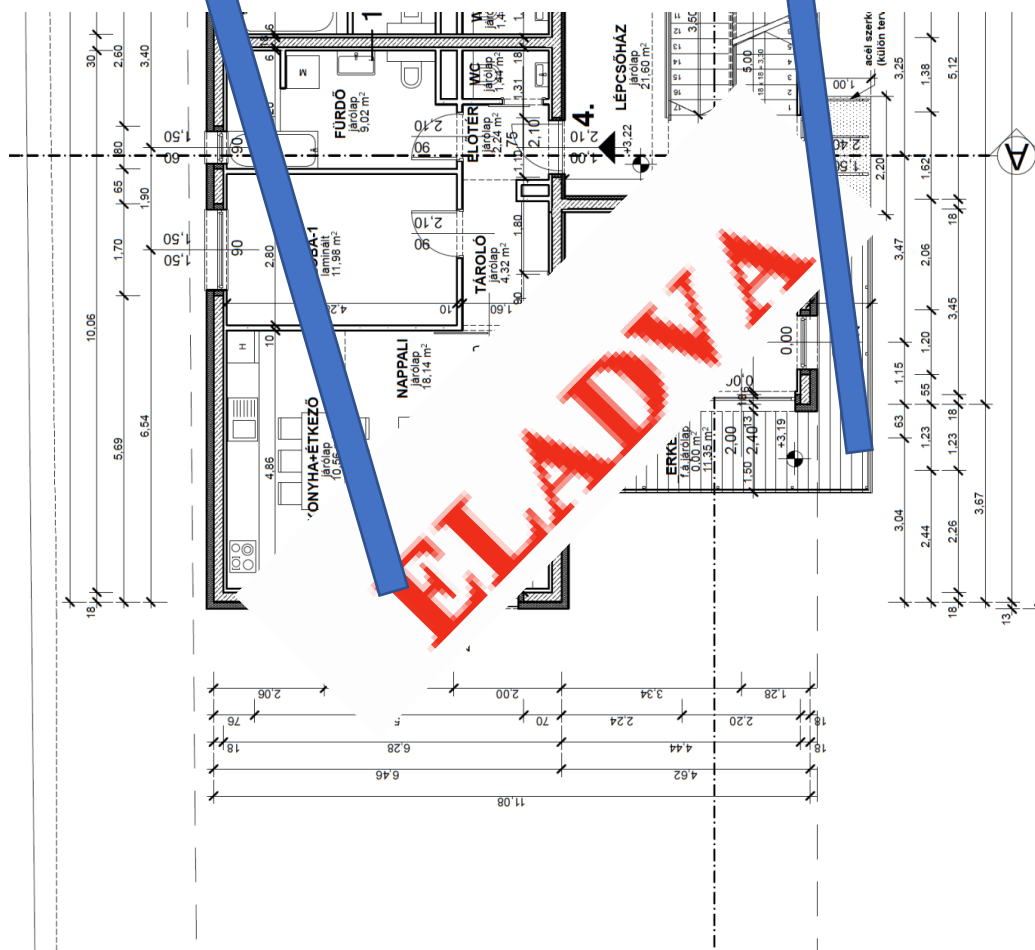


4. Lakás – I. emelet - **ELADVA**

		helyiség	burkolat	terület (m ²)	össz terület	ár / m ²	ár	ár/m ² terasszal
1. Emelet	4. lakás	Konyha+étkező	járólap	11,04	72,09	1 600 000	115 344 000	
		Nappali	járólap	17,66				
		Előtér	járólap	6,56				
		Fürdő	járólap	9,02				
		Wc	járólap	1,44				
		Szoba 1.	laminált parketta	11,98				
		Szoba 2.	laminált parketta	14,39				
		Terasz	járólap	13,5	13,50	500 000	6 750 000	
					85,59			



4. Lakás – I. emelet - **ELADVA**

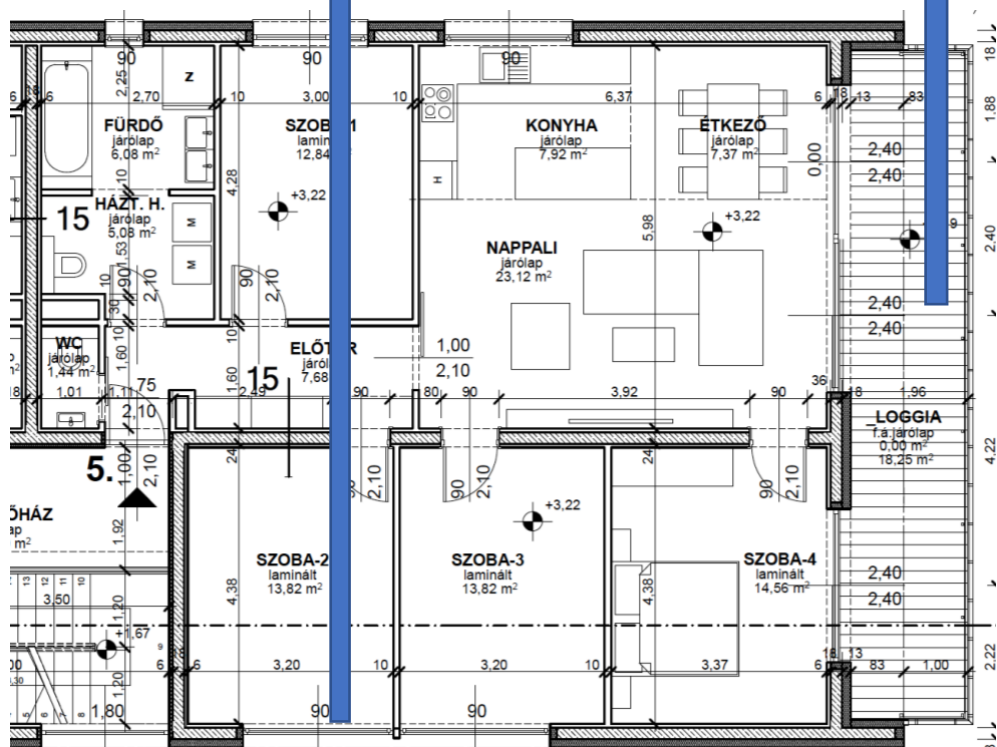


5. Lakás – I. emelet

		helyiség	burkolat	terület (m ²)	össz terület	ár / m ²	ár	ár/m ² terasszal
1. Emelet	5. lakás	Konyha	járólap	7,92	113,73	1 400 000	159 222 000	
		Étkező	járólap	7,37				
		Nappali	járólap	23,12				
		Előtér	járólap	7,68				
		Fürdő	járólap	6,08				
		Wc	járólap	1,44				
		háztartási helyiség	járólap	5,08				
		Szoba 1.	laminált parketta	12,84				
		Szoba 2.	laminált parketta	13,82				
		Szoba 3.	laminált parketta	13,82				
		Szoba 4.	laminált parketta	14,56				
		Terasz	járólap	18,25	18,25	500 000	9 125 000	
				131,98			168 347 000	1 275 549

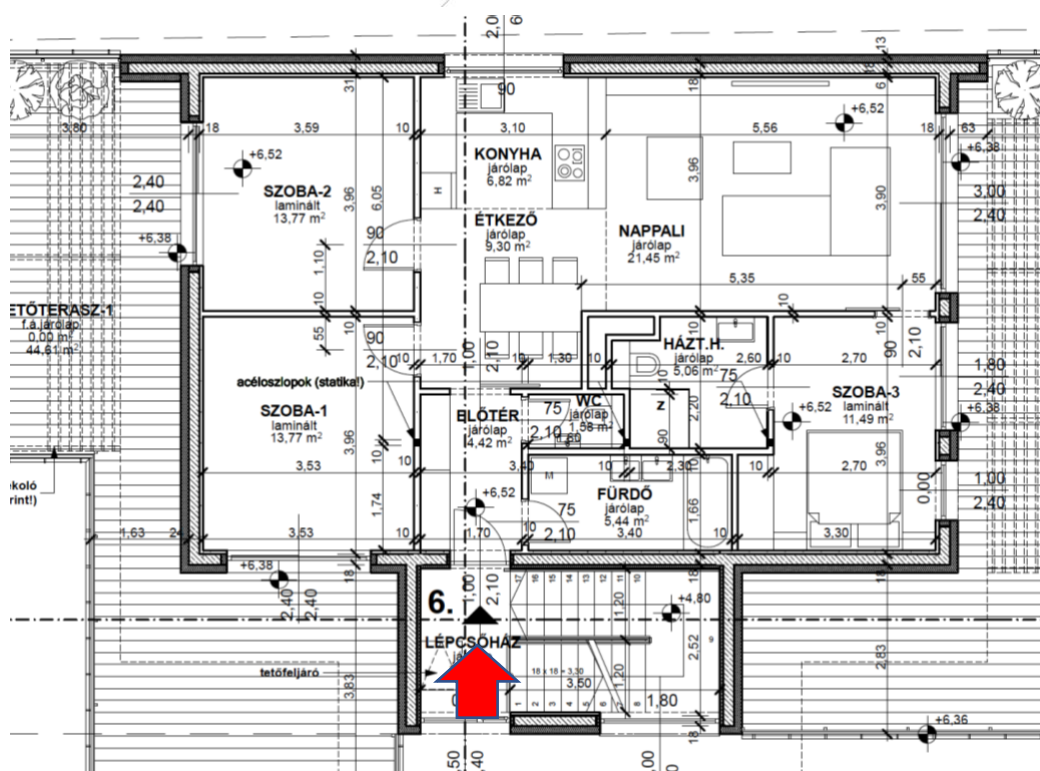
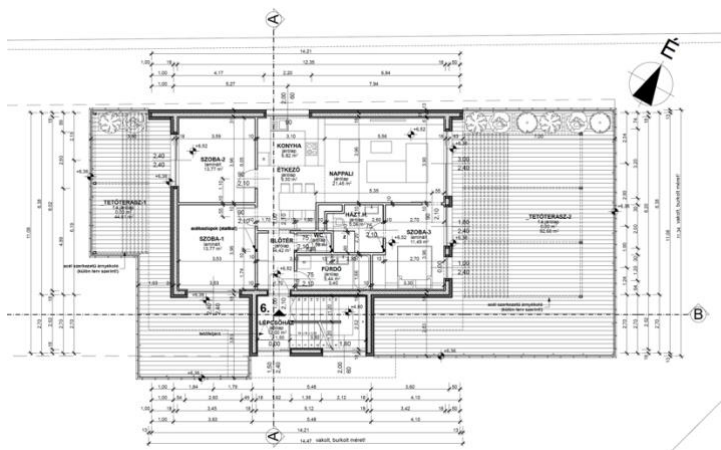


5. Lakás – I. emelet



6. Lakás – II. emelet - PENTHOUSE

		helyiség	burkolat	terület (m2)	össz terület	ár / m2	ár	ár/m2 terasszal
2. Emelet	6. lakás	Konyha	járólap	6,82	92,96	1 600 000	148 736 000	
		Étkező	járólap	8,99				
		Nappali	járólap	21,45				
		Előtér	járólap	4,59				
		Fürdő	járólap	5,44				
		Wc	járólap	1,58				
		Szoba 1.	laminált parketta	13,77				
		Szoba 2.	laminált parketta	13,77				
		Szoba 3.	laminált parketta	11,49				
		háztartási helyiség	járólap	5,06				
		Tetőterasz 1.	járólap	44,61	44,61	200 000	8 922 000	
		Tetőterasz 2.	járólap	92,68	93,84	200 000	18 768 000	
					231,41		176 426 000	762 396



6. Lakás – II. emelet - PENTHOUSE



Műszaki tartalom: helyiségek szerint

GK. TÁROLÓ: *simított beton*

1 db billenő garázskapu (szekcionált felár ellenében választható), motoros garázskapu vezérléséhez **1 db elektromos csatlakozás** kiépítése (motor nélkül) **1 db villanykapcsoló, 1 db mennyezeti világítás, 1 db konnektor** (2-es aljzat) kiépítése, **1 db elektromos autó töltőkábel vezetékelése** (az elektromos töltő berendezés kiépítése EV autókhoz - Opcionálisan választható!), Festés: alapozás, 2 rétegben glettelés és csiszolás, fehér festés 2 rétegben, simított aljzatbeton,

Lakások:

ELŐTÉR: *járólap*

1 db villanykapcsoló, 1 db mennyezeti világítás kiépítése, **1 db konnektor** (2-es aljzat), járólap, simított fehérre festett vakolat és Festés: alapozás, 2 rétegben glettelés és csiszolás, fehér festés 2 rétegben, kaputelefon előszerelése, padlófűtés, mennyezet hűtés,

NAPPALI: *járólap*

2 db villanykapcsoló, 4 db konnektor (2 db 2-es aljzat külön vagy 1 db 4-es aljzat egyben), **1 db tv csatlakozó** kiépítése, **1 db internet csatlakozó** kiépítése (Opcionálisan választható!), **2 db mennyezeti vagy fali világítás** kiépítése, laminált padlólap, Festés: alapozás, 2 rétegben glettelés és csiszolás, fehér festés 2 rétegben, padlófűtés, mennyezet hűtés,

KONYHA: *járólap*

2 db villanykapcsoló, 4 db konnektor (2 db 2-es aljzat külön vagy 1 db 4-es aljzat egyben), kiépítése, **1 db mennyezeti világítás** kiépítése, **1 db konyhabútor** alján futó led világítás csatlakozás kiépítése, **1 db elektromostűzhely** leállás, **1 db elektromos sütő** leállás, **1 db páraelszívó elektromos leállás** páraelszívó csatlakozás kiépítése, **1 db mosogató gép elektromos dugalj** kiépítése, **1 db mosogató lefolyó-, 1 db mosogató gép vizes csatlakozás** kiépítése, falicsempe burkolat 4 m², Festés: alapozás, 2 rétegben glettelés és csiszolás, fehér festés 2 rétegben, padlófűtés, mennyezet hűtés,

ÉTKEZŐ: *járólap*

1 db villanykapcsoló, 2 db konnektor, 1 db mennyezeti vagy fali világítás kiépítése, beltéri járólap, Festés: alapozás, 2 rétegben glettelés és csiszolás, fehér festés 2 rétegben padlófűtés, mennyezet hűtés,

TÁROLÓ: *járólap vagy laminált lap*

1 db villanykapcsoló, 1 db mennyezeti világítás kiépítése, **1 db konnektor**, beltéri járólap, Festés: alapozás, 2 rétegben glettelés és csiszolás, fehér festés 2 rétegben padlófűtés, mennyezet hűtés,

WC: járólap

1 db villanykapcsoló, 1 db mennyezeti világítás kiépítése, beltéri járólap, 1 db bútorba építhető mosdókagyló 1 db csapteleppel, 1 db WC-kagyló konzolos, Geberit rejtett tartállyal, szaniterek Grohe vagy MOFÉM típusú. 1 db tálca nélküli zuhanyozó kiépítése, Festés: alapozás, 2 rétegben glettelés és csiszolás, fehér festés 2 rétegben padlófűtés, mennyezet hűtés,

Terasz / Erkély

1 db villanykapcsoló, 1 db mennyezeti vagy fali világítás kiépítése, 1db konnektor, járólap

Terasz - Penthouse

3 db 3x3m méretű pergola szerelése, 2 db villanykapcsoló, 4 db fali világítás kiépítése, 4 db konnektor,

SZOBA: laminált parketta emelet

1 db villanykapcsoló, 4 db konnektor (2 db 2-es aljzat külön vagy 1 db 4-es aljzat egyben), 1 db tv csatlakozó kiépítése, 1 db internet csatlakozó kiépítése (Opcionálisan választható!), 1 db mennyezeti vagy fali világítás kiépítése, padlólap, simított fehérre festett vakolat. Festés: alapozás, 2 rétegben glettelés és csiszolás, fehér festés 2 rétegben padlófűtés, mennyezet hűtés,

FÜRDŐ járólap

2 db villanykapcsoló, 4 db konnektor (2 db 2-es aljzat külön vagy 1 db 4-es aljzat egyben), 2 db mennyezeti vagy fali vagy tükör világítás kiépítése, beltéri járólap, 2,1 méter magasságig falicsempe burkolat, 1 db bútorba építhető mosdókagyló 1 db csapteleppel, 1 db fürdőkád, 1 db zuhanyzós csaptelep, konzolos WC kagyló Geberit rejtett tartállyal, szaniterek Grohe vagy MOFÉM típusú, Festés: alapozás, 2 rétegben glettelés és csiszolás, fehér festés 2 rétegben padlófűtés, (mennyezet hűtés – nem kerül kiépítésre)

KÖZLEKEDŐ: járólap

1 db villanykapcsoló, 1 db konnektor, 1 db mennyezeti vagy fali világítás kiépítése, beltéri járólap, kaputelefon előszerelése. Festés: alapozás, 2 rétegben glettelés és csiszolás, fehér festés 2 rétegben padlófűtés, mennyezet hűtés,

Finanszírozás:

- Vevő a Vételár I. részletét - 25% mértékű vételárrészletet – az adásvételi szerződés aláírásával egyidejűleg fizeti meg Eladó részére.
- A Vételár II. részletét – további 25% mértékű vételárrészletet - a Lakóház építési készültségi fokának 20%-os elérését követően
- A Vételár III. részletét – további 25% mértékű vételárrészletet - a Lakóház építési készültségi fokának 50%-os elérését követően
- A Vételár IV. részletét – további 24% mértékű vételárrészletet - a Lakóház építési készültségi fokának 70%-os elérését követően
- A Vételár V részletét Telekingatlanon felépülő Lakóház tekintetében megalapításra kerülő társasház illetékes földhivatal általi bejegyzéséről szóló eladói értesítés kézhezvételétől - amely tényről Eladó a Vevő részére megküld.

Értékesítés menete:

1. Eladó az építési telekingatlan kizárólagos 1/1 arányú tulajdonjogával, per és tehermentesen rendelkezik
2. Az ingatlanra 6 lakás és 6 garázs egységet magában foglaló, végleges Építési engedély került kiadásra HB/ETDR-19/4317-13/2025. szám alatt 2025. szeptember 24-én.
3. Eladó elkészítette és a Földhivatalhoz benyújtotta a Társasház Alapító okiratot, mely a használatbavételi engedélyt követően albetétekbe rendezi a tulajdoni hányadokat.
4. Eladó adás-vételi szerződésekkel értékesíti a lakás és garázs egységeket a Társasház alapító okirat szerinti önálló telekrész használati jogokkal együtt.
5. Az elkészült Társasház használatbavételi engedélyét Eladó kéri meg.
6. Birtokba adás.

Vevő számára nyújtott biztosítékok:

1. Tulajdonjog bejegyzés:

Eladó tulajdonjogát a teljes Vételár megfizetéséig fenntartja.

Eladó a Vevő tulajdonjogának **ingatlan-nyilvántartási bejegyzésére vonatkozó feltétlen és visszavonhatatlan hozzájárulását tartalmazó nyilatkozatát** az adásvételi Szerződés megkötésének időpontjában kiállítja és azt az Adásvételi szerződést szerkesztő ügyvédnél letétbe helyezi.

A letétbe helyezés lényéről a Letéteményes Ügyvéd letéti-igazolást állít ki, melynek egy-egy példányát az Eladó és a Vevő rendelkezésére bocsátja. A teljes Vételár megfizetését követően, illetve minden esetlegesen felmerülő és a Vevő tulajdonjogának földhivatali bejegyzéséhez, szükséges szerződés módosítás aláírását követően a Vevő tulajdonjogának vétel jogcímén történő bejegyzéséhez hozzájáruló nyilatkozatot a Letéteményes Ügyvéd a letétből kiadja, és azt az illetékes földhivatalhoz 30 napon belül benyújtja.

2. Építési szerelési biztosítás (ALL RISK vagyonbiztosítás):

A Tenderszakértő Kft. mint Eladó, egyben a Generál kivitelezést végző beruházó vállalként 500.000.000 Ft értékű UNIQUA Biztosítónál megkötött Építési szerelési biztosítással (CAR) biztosítja a kivitelezés alatt álló és még át nem adott épületet.

"A biztosítási fedezet a biztosítási szerződésben meghatározott kockázatviselési helyeken építési beruházás kivitelezése során bekövetkezett biztosítási eseményekre terjed ki."

"Biztosítási esemény a biztosított vagyontárgyaknak balesetszerűen - előre nem látható okból véletlenül, váratlanul, külső behatás miatt - bekövetkezett minden olyan közvetlen fizikai károsodása, amely a vagyontárgy rendeltetésszerű használata, illetőleg az építési tevékenység folytatása érdekében a károsodott vagyontárgy javítását, helyreállítását, pótlását teszi szükségessé, és amellyel kapcsolatban a biztosító szolgáltatási kötelezettségét nem zárta ki."

pl.: tűzkár, robbanás és összeroppanás kár, villámcsapás kár, árvíz kár, viharkár stb.

Kiterjed a hibás vagy alkalmatlan anyagok és/vagy hibás kivitelezés miatt más, és egyébként megfelelő módon kivitelezett vagyontárgyakban, létesítmény részekben keletkezett károkra, kivéve a hibás vagy alkalmatlan anyagok és/vagy hibás kivitelezés miatt szükségessé vált pótlás vagy javítás költségeire.

3. Kivitelezői felelősségbiztosítás:

A Tenderszakértő Kft. mint Eladó, egyben mint Beruházó és Generál kivitelezést végző vállalként Építőipari kivitelezői felelősségbiztosítással rendelkezik.

4. Alvállalkozók - Kivitelezői felelősségbiztosítás:

A Tenderszakértő Kft. mint a Generál kivitelezést végző vállalként a kivitelezésben résztvevő minden alvállalkozótól (pld.: kőműves, gépész, villanyszerelés, földmunka stb) a vállalkozási szerződés megkötésével előírja, és megköveteli az Építőipari kivitelezői felelősségbiztosításuk megkötését és bemutatását, valamint fenntartását a kivitelezés teljes időszaka alatt.

5. Műszaki ellenőr alkalmazása:

A Tenderszakértő Kft. mint Eladó, egyben a Generál kivitelezést végző vállalként a kivitelezés teljes időszaka alatt Műszaki ellenőrt alkalmaz. feladata, hogy az építkezés során ellenőrizze a kivitelezés műszaki megfelelőségét, minőségét és a tervdokumentációk betartását. Emellett felügyeli az építési folyamatokat, ellenőrzi a felhasznált anyagokat, valamint igazolja a készültségi fokot és a teljesítések jogosságát.

Épület szerkezeti paraméterek:

Alapozás: Vasbeton lemezalap részletes statikai (alapozási) terv alapján.

Pince fal: A pincefal 30cm-es vízzáró monolit vasbetonból készül statikai terv alapján! A pincefal elé 1 méter mélyen XPS hőszigetelés szükséges.

Szigetelés:

Pincefal és padlószigetelés kellősített aljzatra 2 rtg. hegeszthető bitumenes, SBS modifikált vastaglemezből készítendő a gyártói előírásoknak megfelelően. A vízszigetelő lemezek átfedése min. 10 cm. A hajlatok 4 cm sugarú cementhabarcs élképzéssel.

A tetőteraszok, erkélyek és nem járható lapostető szigetelése 2 réteg öntapadó SBS modifikált bitumenes lemezzel, gyártói előírások szerint.

Járdák, fellépők: Térkő lerakásával készülnek.

Teherhordó szerkezet: A külső teherhordó falak és a belső teherhordó falak 18cm-es monolit vasbetonból készülnek.

Födém: Monolit vasbeton födém készül. (statikai kiviteli tervek alapján!). A tető megközelítése a lépcsőházból, tetőkibúvó nyíláson keresztül történik.

Lépcsők, lépcsőházak: Monolit vb. lemezszerű 2 karú lépcsők készülnek statikai kiviteli tervek alapján! A burkolata járólap, fagyálló flex ragasztóba rakva. Az érkező és induló lépcső karok födém csatlakozásánál, illetve a pihenő lemezek fel-fekvésénél, NEOPRÉN csík közbeépítésével (hangszigetelés). A lépcsőkarok teljes szerkezeti függetlenítését a felmenő és vízszintes teher-hordó elemektől el kell választani (testhanggátlás). A lépcsőházak önálló szellőzéssel rendelkeznek.

Bádогоzás: Színes alu lemezből készül vízszintes és függőleges csatornarendszer és bádogos szerkezetek (fallefedések, szegélyek).

Válaszfalak: Horganyzott acélvázra szerelt 2x2 rtg. gipszkarton falak készülnek 10cm-es vastagságban.

Áthidalások: monolit vasbeton rendszer

Korlátok: Belső lépcsőházi acél korlát, a fogódzó Ø50mm-es csőből, a közbenső rudak Ø50mm csőből készülnek helyszíni hegesztéssel, az oszlopok 30/30/3mm-es zárt szelvényből. A függőleges oszlopok talplemezzel (100/10/10mm) kerülnek rögzítésre. A felületkezelés időálló festékkel (Hammerite) kezelve. Erkély és tetőterasz korlát, rozsdamentes acél fogadó szerkezetre rögzített edzett üvegkorlát.

Nyílászárók: Korszerű 3rtg műanyag szerkezetűek, a fokozott hővédelmi igényeket kielégítő típusú (min. $U_w=0,8 \text{ W/m}^2\text{K}$), ablakok, erkélyajtók, bejárati ajtó. Beépítés rögzítő vasalat+dübel segítségével. Beépítés után a fal és a tok közötti rések purhabbal tömítve! Az ablakoknál külső oldalon vízvetők, a belső oldalon könyöklő készül. A párkány lezárásnál SILOPLAST tömítéssel! A belső ajtók szerelt MDF szerkezetűek.

Kémény: nem készül

Burkolatok: a szobákban laminált parketta készül alátéttel, a többi helyiségben kerámia vagy gresslap ragasztóba rakva.

A fürdőszobákban kenhető használati víz elleni szigetelés készül. A szigetelésre ragasztással készítendő a csempeburkolat (WC-ben is). A konyhában a munkapult felett 60 cm-es magasságig ill. a konyhaszekrény felső síkjáig készül csempeburkolat.

Kültérben fagyálló járólap, fagyálló -flex-ragasztó. A járólapok lerakása előtt 2 rtg. kenhető vízszigetelés. CÍMSEC, MAPEI, MUREXIN).

Belső falburkolat: Horganyzott acélvázra szerelt gipszkarton.

Mennyezetburkolat: Horganyzott acélvázra szerelt gipszkarton.

Festés-mázolás: Az acélszerkezetek korrózióálló festéssel. A vakolat 3 rtg. DISZPERZIT (páraáteresztő) festéssel.

Homlokzatképzés: 13cm vastag Grafithőszigetelés + üvegszövet háló erősítésű alapvakolat + nemes vakolat. Vakoló, illetve élvédő profilok használata szükséges. A terven jelölt helyeken fa mintázatú ragasztott gresslap burkolat, alatta 2rtg. Üvegszövetháló erősítés.

Homlokzati színek és anyagok:

1. Tölgy színű fa mintázatú ragasztott burkolat
2. Fehér színű nemesvakolat
3. Fehér színű fóliázott műanyag nyílászárók
4. Edzett üveg korlát
5. Fehér színű csatornarendszer
6. Fehér színű festett acél árnyékoló
7. Szellőző felépítmény
8. Tetőfeljáró
9. Rozsdamentes acél korlát

Hőszigetelés: Tetőterasznál, nem járható lapostetőn és a zárófödémén PIR hőszigetelés kerül beépítésre. Lábazat előtt XPS hőszigetelés készül.

Gépészeti paraméterek:

Víz- csatorna szerelés:

Az épületek vízhálózata a telekhatárnál építendő vízóra aknára csatlakozik.

Minden lakás saját MOM típusú almérővel fog rendelkezni.

Az ivóvíz hálózat anyaga Wavin pe-x műanyag cső, vagy vele egyenértékű és Wavin PE vagy vele egyenértékű műanyag cső.

A melegvíz-ellátása a lakásoknak egyedi melegvíztárolós villanybojlerekkel, tárolórokkal történik.

Fűtési rendszer:

Kémény nem készül.

A lakások **fűtése – hűtése** geotermikus (megújuló energiával)

A fűtést és a hűtést a gépészeti helyiségben elhelyezett talajszondás hőszivattyúk biztosítják **helyiségenként szabályozható padló fűtési, mennyezet hűtési-fűtési rendszerrel**, fürdőszobában kiegészítve elektromos törölköző szárító radiátorral. Helyiségenként hőmérséklet és páratartalom érzékelőkkel, szabályzókkal.

Kivitelezés műszaki tartalma nem tartalmazza az alábbiakat: DE *Külön megállapodás keretében, a vállalkozó által kiadott árajánlat elfogadását követően vállalkozó vállalja annak kiépítését és felszerelését.*

- Napelemes rendszer telepítése
- Gyengeáramú hálózat:

Gyengeáramú rendszer opcionálisan választható kiépítési lehetőségek:

Épületvédelem:

- Riasztó rendszer kiépítése. (Opcionálisan választható!)

Távfelügyeletre köthető, helyiségenként mozgás érzékelővel ellátott, akkumulátoros szirénával és központi egységgel működő Paradox rendszer kiépítése, 2 db érintő képernyős vezérlő panellel, mobil telefon applikációval.

Épület felügyelet:

- Kamera rendszer kiépítése: (Opcionálisan választható!)

Kültéri és beltéri kamera rendszer kiépítése. Éjjel látó kül és beltéri, full HD felbontású kamerák, nyolc csatornás rögzítő, internet elérés, mobil applikáció,

- „Okos otthon” kiépítése: (Opcionálisan választható!)

Épület automatizálási rendszer kiépítése. Megbízó igényei szerinti teljes vagy részleges automatizálási rendszer kiépítése,

(pld.: távolról vezérelhető fűtési termosztátok az intelligens fűtésszabályzáshoz, automatikusan kapcsolódó fényforrások vezérlése érintő kapcsolókkal, időjárás függvényében vezérelhető árnyékoló roló-redőny, távoli eléréssel működő nagyfelbontású arcfelismerő, mozgásérzékelő kamerák, mozgás- és füstérzékelők, online kommunikációt lehetővé tevő kapu telefon, multimédiás eszköz vezérlés hálózati eléréssel, háztartási gépek integrációja, ház energia felhasználásának monitoringozása, menedzselése, napelemes termelés nyomon követése, stb...)

c./ A vállalkozási szerződés nem tartalmazza a továbbiakat:

- az **Opcionálisan választható!** megjegyzéssel ellátott munkákat, eszközöket, kiépítéseket. Ezeket csak külön megállapodás létrejöttét követően külön díjazás ellenében készíti el vállalkozó.
- az épület külső síkjától egy méteren túli mindenféle építőmesteri, gépészeti és elektromos munkák végzését, kivéve az épület műszaki leírásaiban szereplő közművek csatlakoztatásának kiépítéséhez szükséges munkákat.
- telek parkosítási és kertészeti munkáit, öntöző rendszer kiépítését, kivéve az építés befejezését követően elvégzendő sík tereprendezést követő egyszerű füvesítési munkákat,
- belső kerítések, térburkolatok és utak építését, kivéve az épületrészeket, telekrészeket elválasztó 1,8m-2m magas gyors táblás zöld színű kerítés megépítését, valamint a külső telekhatáron futó 1,8m-2m magas gyors táblás zöld színű kerítés megépítését a gyors kerítési elemekből készült garázsok előtti autó és személybejáró kapuk kiépítésével,
- a terven felüli igényekből fakadó közüzemi /víz, szennyvíz- és csapadékcsatorna, gáz, elektromos/ bekötések, közműfejlesztések, órabekötések, mérőfelszerelések, valamint az illetékes hatósági beüzemelési igénylő víz, gáz, villanyóra beszerelési és beüzemelési költségeit, díjait,
- világítási eszközöket (csillárok, fali karok, led szalagok, fénycsövek, kültéri-, beltéri világító testek),
- árnyékolási eszközök beépítését, redőnyöket,
- telefon, internet, tv, riasztó felügyelet bekötések elvégzését, annak költségeit,
- páraelszívót, villanytűzhelyet, gáztűzhelyet, sütőt, főzőlapot, mosó és mosogatógépet, valamint semmilyen háztartási gépet, tv-t,
- épületesztalos szerkezetek, beépített és mobil bútorok biztosítását, így többek között konyhabútort, fürdőszobabútort, mosogatótálcát sem,
- kaputelefon, riasztó, kamera, telekommunikációs, szórakoztató elektronikai, okosotthon eszközöket

Készültségi fok táblázat

Munkanemek:	Munka %-ban
Pinceszint földmunka, alap előkészítés tömörítés	3
Pinceszint Alapozás-oldalfalak, vízszigetelés	5
Pinceszint vízzáró szigetelés	4
Pinceszint Födém elkészítése	7
Pinceszint földémben víz, szennyvíz, villany alapvezeték szerelés	1
Fszt. Teherhordó falazat	5
Fszt. Födém elkészítése	5
Fszt. földémben víz, szennyvíz, villany alapvezeték szerelés	1
I.em Teherhordó falazat	5
I.em Födém elkészítése	5
I.em földémben víz, szennyvíz, villany alapvezeték szerelés	1
II.em Teherhordó falazat	4
II.em Födém	4
II.em földémben víz, szennyvíz, villany alapvezeték szerelés	1
Lépcső	3
Lapos Tető vízszigetelés, bádогоzás	4
Válaszfalak	3
Villanyszerelés, válaszfali alapcsövezés	2
Villanyszerelés, vezeték szerelés, kötés, szerelvény	4
Víz-szennyvíz-alapszerelés, elosztók stb	4
Nyílászárók elhelyezése, beépítése	7
Belső vakolás	3
Homlokzatvakolás	3
Korlátok, erkély és lépcsőház	3
Fűtés-hűtés szerelés	4
Fest-máz-gipszk./lamb.	2
Aljzatbeton – hidegburkolat	3
Melegpadlóburkolat	2
Vizes berend. + szerelvények	2

Beépített anyag ár tájékoztató

	nettó ár
Villanyszerelési plusz fogyasztóhely kialakítása szerelvénnel	12 500 / szerelvény
Plusz antenna, internet csatlakozás kiépítése szerelvénnel	12 500 / szerelvény
Beltéri padlócsempe ragasztóval fugázóval, munkadíjjal	13 500 / nm
Kültéri csempe ragasztóval fugázóval, munkadíjjal,	14 500 / nm
Beltéri falicsempe ragasztóval fugázóval, munkadíjjal,	13 500 / nm
Laminált padlólap lerakással, szegőzéssel, kellékanyagokkal	7 500 / nm
Garázs ajtó (billenős)	125 000 / db

		helyiség	burkolat	terület (m2)	össz terület	ár / m2	ár	összterület	össz bruttó ár	ár/m2 terasszal	
Földszint	1. lakás	Konyha+ étkező	járólap	11,04	72,09	1 600 000	115 344 000				
		Nappali	járólap	17,66							
		Előtér	járólap	6,56							
		Fürdő	járólap	9,02							
		Wc	járólap	1,44							
		Szoba 1.	laminált parketta	11,98							
		Szoba 2.	laminált parketta	14,39							
		Telekrész kizárólagos használat		90							
		Terasz	járólap	13,1	13,10	500 000	6 550 000				
					85,19		121 894 000	85,19	121 894 000	1 430 849	/m2

		helyiség	burkolat	terület (m2)	össz terület	ár / m2	ár	összterület	össz bruttó ár	ár/m2 terasszal	
Földszint	2. lakás	Konyha+ étkező	járólap	10,51	70,61	1 600 000	112 976 000				
		Nappali	járólap	16,82							
		Előtér	járólap	10,56							
		Fürdő	járólap	9,02							
		Wc	járólap	1,44							
		Szoba 1.	laminált parketta	11,13							
		Szoba 2.	laminált parketta	11,13							
		Telekrész kizárólagos használat		90							
		Terasz	járólap	5,89	5,89	500 000	2 945 000				
					76,50		115 921 000	76,50	115 921 000	1 515 307	/m2

		helyiség	burkolat	terület (m2)	össz terület	ár / m2	ár	összterület	össz bruttó ár	ár/m2 terasszal	
1. Emelet	5. lakás	Konyha	járólap	7,92	113,73	1 400 000	159 222 000				
		Étkező	járólap	7,37							
		Nappali	járólap	23,12							
		Előtér	járólap	7,68							
		Fürdő	járólap	6,08							
		Wc	járólap	1,44							
		háztartási helyiség	járólap	5,08							
		Szoba 1.	laminált parketta	12,84							
		Szoba 2.	laminált parketta	13,82							
		Szoba 3.	laminált parketta	13,82							
		Szoba 4.	laminált parketta	14,56							
		Terasz	járólap	18,25	18,25	500 000	9 125 000				
					131,98		168 347 000	131,98	168 347 000	1 275 549	/m2

		helyiség	burkolat	terület (m2)	össz terület	ár / m2	ár	összterület	össz bruttó ár	ár/m2 terasszal	
2. Emelet	6. lakás	Konyha	járólap	6,82	92,96	1 600 000	148 736 000				
		Étkező	járólap	8,99							
		Nappali	járólap	21,45							
		Előtér	járólap	4,59							
		Fürdő	járólap	5,44							
		Wc	járólap	1,58							
		Szoba 1.	laminált parketta	13,77							
		Szoba 2.	laminált parketta	13,77							
		Szoba 3.	laminált parketta	11,49							
		háztartási helyiség	járólap	5,06							
		Tetőterasz 1.	járólap	44,61	44,61	200 000	8 922 000				
		Tetőterasz 2.	járólap	92,68	93,84	200 000	18 768 000				
					231,41		176 426 000	231,41	176 426 000	762 396	/m2



Ingatlan értékesítő:

Eladó/Beruházó:



Tenderszakértő Projektmenedzsment Szolgáltató Kft.
Debrecen, Böszörményi út 175. – 4032 Debrecen, Füredi út 94.
www.tenderszakerto.hu
tenderszakerto@gmail.com
+36 70 626 7696

