**Műszaki leírás**

**Generál kivitelezés esetén**

**Szerkezeti leírás**

**Valamennyi vasbeton tartószerkezet, szeglemezes tetőszerkezet statikus tervek-, és vonatkozó szabványok szerint. Építészet, engedélyezési terv szerint, gépészet szakági tervek szerint, mindig a vonatkozó szabványok alapján. Ettől való eltérés a megrendelővel történt előzetes egyeztetés alapján lehetséges.**

**Alapozás- lábazat:** 50 cm széles, 1m mély C12-16/KK minőségű csömöszölt vasbeton alap 4x12 betonvassal vasalva. A lábazat kiemelése 1-2 sor 30-as zsalukővel rajta 10-12cm vastag, 5-ös15x15-ös térhálóval vasalt szerelő betonnal.

**Víz elleni szigetelés:** GV-35 bitumenes vastaglemez szigetelés teljes felületen láng hegesztve, 10 cm-es átfedéssel, anyag folytonos szélekkel

**Falszerkezet:** külső teherhordó falszerkezet Porotherm 30 N+F (vagy vele megegyező minőségű) kézi falazó elemből készül rendszer áthidalóval,

**Válaszfalak:** Porotherm 10N+F vagy Ytong 10cm-es válaszfallap, két soronként bekötve főfalba betonvassal. A fa födémhez purhabbal rögzítve és a repedések elkerülésére 3cm-es díszcsík használatával. ( minta alapján 80-Ft//fm áron számolva)

**Közbenső födém:** Vasalt monolit födém, statikai terv alapján.**( kétszintes épület esetén!)**

**Zárófödém:** szeglemezes fedélszékkel egybeépített, borított fafödém. Erre Rigips fém profil rendszere erősített egy réteg RF gipszkarton borítás készül hőtükrös fóliával lehajtható padláslétrával.

**Belső lépcső :** Monolit vasbeton szerkezetű **,** kerámia burkolattal. **( kétszintes épület esetén!)**

**Tetőszerkezet:** Sátortető formájú előre gyártott szeglemezes fedélszék, TETOL FB láng rovar és gombamentesítővel kezelve.

**Tetőfedés**: Bramac Meritó beton cserép ( tégla vörös vagy barna színben vagy vele egyező árkategóriában más) Rendszer kiegészítő elemekkel**(szellőző, hófogó, lezáró fésű, kúpalátét)** előírtmennyiségekkel .alatta biztonsági fóliaterítéssel.

**Ereszalj:** lambéria burkolattal, pácolt színben (1. réteg előre kenve, 1. réteg a helyén kenve választható színben Trilakk trikolor lazúrral).

**Bádogos szerkezetek:** horganyzott ereszcsatorna és lefolyó, a csapadékvíz elvezetésére kerti szikkasztóba vagy utcai árokba vezetve.

**Hőszigetelés a zárófödémen:** 20 cm vastag tekercses ásványgyapot vagy tekercses üveggyapot (0,039w/mk) + hőtükrös fólia.

**Külső falszerkezet hőszigetelése:** 10 cm vastag EPS80 Nikecell hablemez ablakoknál 3+2cmlábazati xps szigeteléssel 6 db/m2 180-as dűbellel+ ragasztva,rögzítve, indító profilról kezdve.

**Lábazat:**Lábazati XPS 5cm

**Padlószerkezet hőszigetelése:** földszinten 8cm (2réteg**) (**emeleten 4cm, 1 réteg) EPS 100 hablemezzel rajta padlófűtésnél hőtükrös fóliával többi helyen vastag normál fóliával rajta simított feltárcsázott betonnal körben él szigeteléssel.

**Nyílászáró szerkezetek a homlokzaton**: 5-6 légkamrás fehér műanyag szerkezet, 2 rétegű K1.0 hőszigetelésű argon gáztöltésű üvegezéssel bukó-nyiló kivitelben, rés szellőzéssel, bejárati ajtó 5 ponton záródó műanyag szerkezet 3 üveggel **(minta alapján).**

**Nyílászárók lakáson belül:** fóliázott tömör belső ajtók, nyíló kivitelben (választható típus 29.000,-Ft/db értékben minta alapján)

**Korlát**  **( kétszintes épület esetén!)**40x40x2 mm zártszelvény keretben acél pálcák, kovácsoltvas elemekkel ( minta alapján) festett kivitelben.

**Belső felületképzés:** Főfalak és Pth 10-es válaszfal gépi vakolással, (Baumit Gv25 anyaggal) vagy Ytong válaszfalak hálózott 1 réteg vastag glett alappal (Baumit Fino fill) + 2X glettelve, 2 réteg fehér diszperziós falfestékkel festve. Vizes helyiségekben 2,1 m WC 1,5m magasságig, konyhai előkészítő pult felett 0,6 m magasságban csempe falburkolattal készül. Vizes helyiségekben a padló és padló felett+20cm magasan, kád, zuhany felett teljes csempemagasságig használati víz elleni vízszigeteléssel, hajlaterősítő szalaggal!

**Külső felületképzés:** A külső falra 10cm dryvit rendszerű hőszigetelés Revco Retro 1,5mm vastag kapart műgyantás vékonyvakolattal, Lábazat: lábazati műgyantás márványmintás Kingstone vakolattal készül.. A látszó faszerkezetek Trilakk Trikolor vékony lazúr fa színt kapnak ( minden színezés választható színben színkártyáról a 2.színkategóriáig )

**Járda:** az épület körül beton járda készül, kézi betonozással.

**Garázs esetén:** Hőszigetelt szekcionált garázsajtóval

**Terasz:** Simított beton **( a burkolt terasz külön árajánlat alapján!)**

**Kémény:** A zárt égésterű kondenzációs kombi készülék gyári 80/125mm-es szerelt kéménye.

**Telek:** A telek építési terület része az építkezés végén kitakarítva a felső, törmelékes rész elszállítva, az esetlegesen félretett föld visszaterítve..**( A végleges telek szinthez a termőföld és annak beterítése a megrendelő költsége!)**

**A megrendelő telkén történő generál kivitelezésben, a telken lévő kerítések építése nem az ajánlat része. A kerítések és egyéb plusz kérések külön árajánlat alapján.**

**Fűtés: Gépészeti terv szerint**

**Fűtési rendszer:** 25kW-os kondenzációs fali kombi kazánnal (típus: Ariston vagy Bosch condens mindig az aktuális ajánlat alapján) radiátoros fűtéssel és a fürdőben törülközőszárítós radiátorral. Előszoba és fürdők padlójába radiátor visszatérő oldal letekerve padlófűtésnek. (Külön szabályozható padlófűtés, árkalkuláció alapján).

A fűtésrendszer 1 termosztátos szabályozással ellátott.

A fűtésrendszer elhelyezése földszintes épület esetén az adottságához igazítva.(mosókonyha, fürdő, wc) Kétszintes épületnél az emeleten kerül elhelyezésre.

**Szerelvények**

**Fürdőszoba szerelvényei**

1 db 170x70 cm-es akryl kád (beépítve, burkolva) 39.900,-Ft

1 db Cersanit President monoblokkos WC 25.900,-Ft

1 db Cersanit President 60 mosdó 9.450,-Ft 1 db Cersanit President szifontakaró 8.450,-Ft 1 db Tres Pol (Spanyol) kádtöltő csaptelep (szettel együtt) 18.900,-Ft 1 db Tres Pol mosdó csaptelep 12.900,-Ft

1 db Mosógép csatlakozás

**Wc szerelvényei**

1 db Cersanit President monoblokkos WC 25.900,-Ft

1 db Kézmosó 6.500,-Ft

1 db Tres Pol mosdó csaptelep 12.900,-Ft

**( Az árak a Varte Kft-nél aktuális áron számolva !)**

**Második fürdőszoba a lakás m2-től függően kerül kialakításra az alapárban!**

**Villanyszerelés:**

**A villanyóra doboz az épületen történő kialakítása az ajánlat része. A villany bekötés és annak költségei a megrendelőt terhelik.** (A villanyórától a kapcsoló tábla 5fm-en belül kerül elhelyezésre.)

Egyfázisú bekötésnél (1x32A), 1 db 30 mA-es EV relével biztosítva és nagyobb fogyasztónként külön kismegszakítókkal ellátott hálózat, műanyag gégecsőbe húzott 1,5 mm-es réz vezetékkel szerelve.

(Háromfázisú bekötés esetén a plusz költségek előzetes árkalkuláció alapján)

**Szerelvények:** Prodax Asfora fehér színben.

**Nappali:** 5 db konnektor

 1 db TV csatlakozó

 2 db kapcsoló csillárhoz

 2 db lámpa kiállás

**Konyha - étkező:** 8 db konnektor

 2 db kapcsoló

 2 db lámpa kiállás

 1 db 5 x 4 mm-es rézvezetékkel szerelt csatlakozás

 a villanytűzhelyhez

**Előszoba** 1 db kapcsoló

 1 db lámpa kiállás

 1 db alternatív kapcsoló (külső világítás)

 1 db külső lámpa kiállás

 1 db konnektor

**Közlekedő:** 1 db konnektor

 2 db alternatív kapcsoló

 1 db lámpa kiállás

**Hálószobák:** 1 db kapcsoló

 1 db lámpa kiállás

 1 db TV csatlakozó

 4 db konnektor

**Fürdőszobák:** 2 db konnektor

 1 db kapcsoló (tükörvilágítás)

 1 db kapcsoló

 1 db lámpa kiállás

**WC:** 1 db kapcsoló

 1 db lámpa kiállás

**Külső terasz:** 1 db konnektor

 1 db külső világítás kapcsoló

 1 db külső lámpa kiállás

**Kamra:** 1 db kapcsoló

 1 db konnektor

**Padlás:**  1 db kapcsoló + lámpa kiállás

További kapcsolók, konnektorok, TV, telefon csatlakozók illetve házimozi végpontok kialakítása 5.000,-Ft/db számítógép csatlakozó 6 000,-Ft/db

Falikar kiállás 5.000,-Ft/db

Mindennemű elektromos végponti készülék és lámpák felszerelését illetve elektromos készülékek beüzemelését a Megrendelő saját költségén végezteti el.

Utcai hálózatra történő rákötés a TV illetve telefon kábeleket a szolgáltató cég építi ki a Vállalkozó által létesített védőcső felhasználásával.

**Kert**

1 db kerti csap vízakna mellett, aknában elhelyezett fagycsappal.

A vízóra akna nem az ajánlat része.(Új vízóra akna és kerti vízmérő külön ajánlat alapján)

**Konyha szerelvényei**

1 db 3/8” melegvíz csatlakozó

1 db kombinált hideg vizes csapkiállás mosogatógép csatlakozáshoz.

**Mosogató csaptelepet és a mosogatógépet Megrendelő biztosítja és szerelteti be.**

**A konyhabútor a konyhai gépek és a páraelszívó tetőn való átvezetése nem az ajánlat része.**

Fentiektől eltérő szerelvényeket a Megrendelő saját beszerzésében biztosítja, illetve helyezteti üzembe.

**Burkolatok:**

**Járó felületek esetében lábazattal, padló lapból vágott szegéllyel gyári éllel felfelé.**

**Fürdőszoba:** 2,1 m magasságig csempézve

 Padló hidegburkolat

**WC**: 1,5m magasságig csempézve

 Padló hidegburkolat

**Konyha + étkező:** oldalfal konyha pult felett 0,6 m szélességben csempézve 4m2

 Padló hidegburkolat

**Előtér, közlekedő,( lépcső):** Padló hideg burkolat

**Nappali:** Laminált parketta ( 3000-Ft/ m2)( hideg burkolatra külön ár !!) **Kamra:** Padló hideg burkolat

**Garázs (Ha van)** Padlóhideg burkolat (Gres lap) 1.790,-Ft/m2

**Hálószobák:** Laminált parketta

**Terasz:** Simított beton

**A parketták árai tartalmazzák a 3mm-es polifoam alátétet és a sarkokon gérben vágott alap 4cm-es szegélyt.**

**Hidegburkolatok:** padlólapok, csempék és a nappali parketta 3.000,- Ft/m2 a nagy kopásállóságú 8mm-es Gres lapok 1.790,- Ft/m2 áron választhatók, **Hálószobák:** normál laminált padló 2.290,- Ft/m2 áron választhatók a VARTE Kft-nél (1047 Budapest, Megyeri út 7/A., tel: 272-0963).

Vállalási árnál magasabb áron rendelt anyagok árkülönbözetét a Megrendelő az anyagok megrendelését követő 1-2 héten belül a Vállalkozó részére megfizeti.

A burkolatok lerakása alap háló és vagy diagonál formában kerül kivitelezésre.

A burkolási munkák során felmerülő extra igényeket a Vállalkozó előre meghatározott árakon vállalja.

.

**Falfestés**

Mennyezet és oldalfal kétszeri glettelést, valamint a gipszkarton felületek üvegszálas glettelést kapnak.

Mennyezet és az oldalfalak kétszeri fehér színt kapnak.(a színre festett falak és egyéb díszítő elemek külön árajánlat alapján készülnek.) Minden fal és mennyezeti gipszkarton találkozásnál a repedések elkerülésére 3cm-es díszcsík kerül. (minta alapján 80,- Ft/fm áron számolva)

.

Az alaptól eltérő kivitelezésre – amennyiben az a műszaki átadások határidejét nem befolyásolja – a Vállalkozó külön árajánlatot ad, melyek költségét a Megrendelő vállalja.

**A lakás oldalfalain keletkező hajszálrepedések nem tartoznak a garanciális javítások közé, mert ez az új építésű lakások száradásából adódó természetes folyamat.**

**A lakások kismértékű penészesedésének elkerülésére nagy hangsúlyt kell fektetni. A lakás mindenkori megfelelő szellőztetésével ez a probléma elkerülhető. A nem megfelelő szellőztetés következtében kialakuló penészesedés nem tartozik a garanciális javítások közé.**

**Egyebek**

**Külső párkányok:**UV álló fehér műanyag kivitelű

**Belső párkányok**: UV álló fehér műanyag kivitelű

**Belső küszöbök és burkolatelválasztók:** alumínium burkolatváltóval kivitelezve.(minta alapján)

**Homlokzati nyílászárók:** 5-6 légkamrás fehér műanyag szerkezet, 2 rétegű K1.0 hőszigetelésű argon gáztöltésű üvegezéssel fehér színben.A szobákban és a nappaliban 1-1db 120x150-es egyszárnyú BNY kivitelben a nappali teraszajtó 160x240-es kivitelig a többi helyiségben 60x150 – 90x150 – 60x60 kivitelben kerül beépítésre**. ( Az ettől eltérő méretek, a 3 rétegű üveg, megbeszélés és külön árkalkuláció alapján választható.)**

**Belső ajtók:** fóliázott tömör belső ajtók, nyíló kivitelben (választható típus 29.500,-Ft/db értékben minta alapján) kilinccsel felszerelve. ( minta alapján 3000,- Ft/db értékben)

Padlástérben a deszkaborítás kb10-12 m2–en készül.

**Extra alapfelszerelések**

* beépített redőnytokok fehér színben. ( redőny és szúnyogháló fogadására alkalmas)
* riasztó alap rendszer előkészítése kábelezése (5 infra 1 kezelő 1 kültéri 1 nyitás érz.)
* kaputelefon előkészítése kábelezése (kerítés rendelése esetén kaputelefonnal el.zárral)
* garázs és kapu motorizációjának előkészítése (kábelezés)

A lakásban bármi nemű extra tartozék beszerelését a Vevő saját költségén végezteti a Kivitelezővel előre egyeztetett időpontban.

Bármely menet közbeni változtatást, mely a kivitelezést érinti a Megrendelő időben jelzi a kivitelezőnek, és annak várható költségtérítését írásban nyugtázza. Ez alapján a Vállalkozó vállalja az egyéb munkálatok szakszerű kivitelezését a megadott határidőre.

Megrendelő kötelezettséget vállal arra, hogy a kivitelező által megadott cégeknél kiválasztja a beépítendő anyagokat, és erről írásban értesíti a kivitelezőt. Amennyiben a Megrendelő bármely okból kifolyólag nem kíván a megadott partnercégeknél anyagokat választani, úgy saját költségén a megadott határidőre köteles a teljes anyagszükségletet az építkezés helyére szállítani az időbeni csúszás elkerülése végett.

Utólagos változtatást nem áll módunkban elfogadni.

**Az esetleg felmerülő plusz igényekre melyeket az építési időszak alatt kellene kivitelezni**

**( kerítések, kocsi beálló, +járdák, kandalló kémény, motorizáció, redőnyök, stb.) külön kedvezményes árkalkulációt adunk!**

**A Megrendelő telkén történő generál kivitelezésnél a szerződéskötéshez, a kezdéshez és a befejezéshez szükséges tervek, engedélyek költsége a Megrendelőt terhelik. Segítséget tudunk nyújtani az építési tervdokumentáció elkészítéséhez (figyelembe véve a telek adottságait az épület tervezésénél) valamint a statikai tervek, a gépész tervek és engedélyek ügyintézéséhez.**

**A telekre történő közművek bekötési és rákötési díjait a Megrendelő fizeti.**

**A közmű beállások végpontjától az épületbe történő bekötések ügyintézése és az átvételekkel kapcsolatos költségek, valamint az építkezés ideje alatt felmerülő közüzemi díjak költsége a Kivitelezőt terheli.**

**Amennyiben a tervdokumentációk és a jelen műszaki leírás között esetlegesen ellentmondás található, úgy minden esetben a fenti műszaki leírás tartalma az érvényes ajánlat.**

**A jelenlegi kalkuláció földszintes kocka, téglalap és L- alakú épületekre van kalkulálva. Az árat befolyásolhatja a telek adottsága és a fentiektől eltérő kivitelezési mód. A végleges ár minden esetben az adottságokhoz és az igényekhez igazítva kerül kiszámolásra. Az árkalkuláció az épület szintenkénti alapterületével kerül beszorzásra a mindenkori nettóár + 5% áfa összeggel. Garázs építése esetén az áfa a jogszabályban előírt 27%-al kerül számlázásra. A jelenlegi aktuális árakról az igények ismeretében érdeklődjön telefonon.**

**Farkas Ferenc**

**Tel: 06-70-557-3969**

**WolfHouse Kft**

**2119 Pécel, Deák Ferenc u. 1.**

**Fax: 06-28-737-372**

**Pest Megyei Cégb. Cg.: 13-09-103731**