

Műszaki Tartalom

GV GROUP KFT.



2025

1. Előkészületek, kitűzés:

1.1 Ügyfél feladata és költsége:

- Az építkezés megkezdése előtti humusz eltolása, a szükséges növényzet kiirtása és a tereprendezés.
- Az építési telken víz, - és áramvételi lehetőség illetve illemhely biztosítása.
- Gps-es szintezőműszerrel hivatásos földmérő általi telek jogi határ és épület sarokpontok kitűzése.
- Az épület (+-) pontjának meghatározása egy végleges tereptárgyon. (villanyoszlop, vízóra)

2. Földmunka:

- Az alapozás földmunkáit gépi és kézi munkával végezzük.
- A külső szerkezeti falak alatt optimális esetben 0,9 méter mélységben és 30cm szélességben, gépi vagy kézi keveréssel kerül a sávalap bedolgozásra, tervszerinti vasalással.

Megjegyzés:

A jogszabály által előírt talajmechanikai vizsgálat elvégzése a megrendelő feladata és költsége. Szélsőséges talajmechanikai, és domborzati jellemzők esetén (pl.: magas talajvíz-, duzzadó agyag jelenlétekor, támfal igényekor) a tulajdonossal való egyeztetés után, műszaki tartalmunktól eltérően többletmunkára árajánlat készül. Ezen munkákat pótmunkaként számoljuk fel, melynek összegét a következő munkafázis megkezdése előtt kérjük rendezni.



2.1 Lábazati zsalukő építése és vasalása:

- A lábazat 1 sor magas 20 cm széles Leier v. Frühwald beton zsaluzó elemből készül terepszinttől.

2025

- A zsalutégla közé 2db 8mm-es vízszintesen elhelyezett betonvasalás készül, amely a saroknál átvezetésére (fedésbe) kerül.
- A zsalukőbe függőleges vasalás is készül.
- A lábazati zsalukő 5cm XPS lábazati szigetelést kap.

Megjegyzés:

Az általunk kiírt vasalástól eltérő anyagköltség plusz költségként kerül felszámolásra.

Az egyedi igények, valamint a helyszíni szemle során a terepviszonyok figyelembevételkor meghatározott lábazati sor emelési igényt a felek az árazási fázisban rögzítik. Az alap műszaki tartalom szerinti 1 sor lábazati faltól eltérő (+1, +2 sor) külön előzetes árajánlat készül.

Ezen munkákat a kivitelező az előzetes egyeztetések alapján pótmunkaként végez el, melynek összegét a következő munkafázis megkezdése előtt bekéri.



3. Lábazati rész föld- és kavicságyzatának elkészítése:

- A lábazati falak közé rétegesen, - géppel tömörített - töltésföld kerül, majd annak felső záró rétege szintén tömörített kavicságy(sóderágy).
- A lábazati földfeltöltésben elhelyezésre kerülnek a víz - és szennyvízcsövek.



2025

4. Szerelőbeton elkészítése:

- A szerelőbeton 10cm vastag és 6-os hegesztett 15x15cm kiosztású betonacél megerősítésével történik, amely 20cm átfedéssel kerül a kavicságy tetejére.
- A szerelőbeton helyszíni keveréssel illetve transzport készbetonnal kerül beöntésre.
- Az elkészült szerelőbetont időjárás függvényében 3-6 napig szükséges locsolni.
(Megrendelő feladata)

Ettől eltérő paraméterek esetében az alapozási terv és az egyedi statikai tervek alapján, külön árajánlat készül az alapozásra.

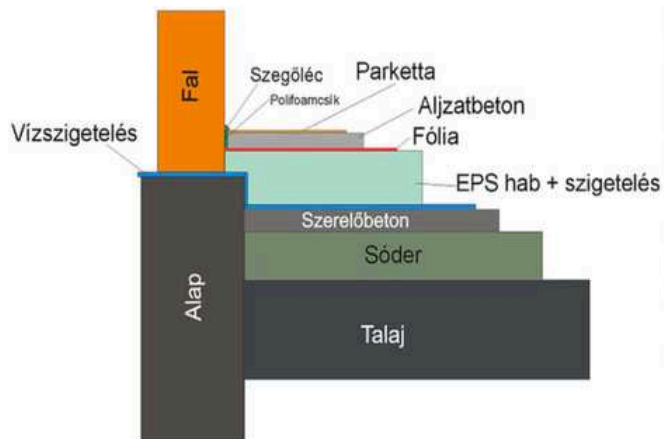


5. Szerelőbeton vízszigetelése és hőszigetelése,

6. Az aljzat szigetelése 10 cm lépésálló polisztirol hőszigetelés. " A padló hőszigetelésére hőtükros-légpárnás-párazáró szigetelő alátét fóliát használunk. " 7-8 cm-es vastagságban (280 kg/m³ cement bedolgozással) helyszínen készített esztrich betonból aljzatbetont készítünk. " Az aljzatbetonba 15 x 15 cm-es kiosztású, 4 mm-es átmérőjű vashálót helyezünk. " A beton adalékanyagainak köszönhetően a betont utókezelni nem szükséges, a méretpontosságából adódóan padloponozásra általában nincs szükség.



2025



7. Falszerkezet: Fő és válaszfal rétegrendje:

Főfal rétegrendje:

- SIP panel tábla alaptermérete 3000x1250 mm. (Egyedi gyártmányterv alapján egyedül kiosztással készül a statikai terv alapján)
- A falszerkezet között 14cm formahabosított szigetelés.
- Kívül- belül 1.25cm vastag OSB lap borítás.
- Belső falon az OSB lapon 2 réteg RF gipszkarton kerül felhelyezésre, villamos és vízvezetékeknek 3 cm párnafával
- Külső falon az OSB lapon alpból 10cm kőzetgyapot homlokzati szigetelés és ST Line nemesvakolati rendszer kerül felhelyezésre. (EPS is használható)



Opció: Amennyiben a megrendelő színátmeneteket, kő- vagy falburkolatokat szeretne a ház külső megjelenésében, azt még a vakolatrendszer megkezdése előtt jelezni kell és meg kell rendelni a szükséges anyagokat, valamint el kell készíteni a burkolatok fogadására alkalmas rétegeket, szerkezeteket.

FIGYELEM! A ház árajánlata színvakolattal kalkulált. Amennyiben lehetséges a külső vakolatrendszertől és az építésztervekben szereplő színektől való eltérést még az

2025

engedélyek beadása előtt kell egyeztetni, mert elképzelhető, hogy az építési engedély módosítását eredményezheti az engedélyes tervektől való szín vagy burkolat változás.

Válaszfal rétegrendje:

- 1,25cm RF gipszkarton tábla
- 5x10cm vastag szárított, gyalult tartószerkezeti fa, közte 10cm hang-és hőszigetelő üveg gyapot
- 1,25cm RF gipszkarton tábla



8. Födém- és tetőszerkezet:

- Üzemben készített, előregyártott és egyedileg statikailag méretezett szeglemezes rácsos tartó.
- A tetőszerkezet favédelmét, mártott technológiával végezzük.
- A födém szigetelése isocell befújásos szigetelés 25-30 cm vastagságban vagy bálás üveggyapot 3*10cm vastagságban



9. Tetőfedés:

- A tetőfelület fóliázása páraáteresztő tetőfóliával, ellenléc- lécezés 28x48mm Bramac léccel történik.
- A tető cserepezése a Bramac cserépgyár Római Merito család tagjaival valósul meg. (vagy hasonló ár-értékarányú cserép) De kérhető zindely és cserepeslemez vagy korcolt lemez fedés is értékegyeztetéssel



2025

10. Bádogozás:

- Az eresztrendszer színazonos a cseréppel.
- A tető vápalemeze horganyzott.

Opció: A tető vápalemeze horganyzott helyett, lehet színazonos a cseréppel, felár ellenében, amit a Megrendelő jelzése után, árajánlatban rögzítjük, ami elfogadás után beépítésre kerül.

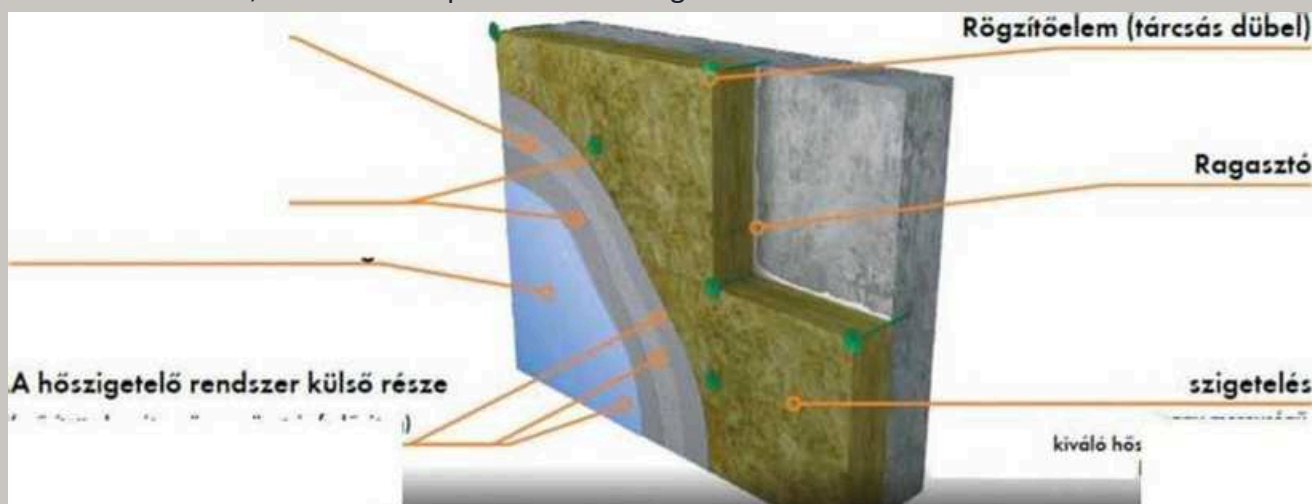


11. Vakolatrendszer, homlokzat színezés:

- Az épület hőszigetelése 100 mm vastagságú minősített homlokzati kőzetgyapot szigetelő tábla.
- A kőzetgyapot vagy EPS lapokat az OSB falszerkezethez először gyorskötésű ragasztóhabbal kötjük.
- A kötésidőt követően mechanikai rögzítést is biztosítjuk az OSB lapok és a kőzetgyapot(eps) lapok között. Ezt 5x120mm hosszúságú rozsdamentes csavarokkal és hőhídmentes műanyag tárcsás alátétekkel oldjuk meg.
- A kőzetgyapot(EPS) lapok felületét EPS ragasztóba ágyazott üvegszál erősítésű hálóval látjuk el.
- Vékonyvakolatot készítünk a EPS ragasztó felhasználásával 2 rétegben. Ezután finomcsiszolással egyenletes felületűre csiszoljuk.
- A vékonyvakolatra alapozó festéket hordunk fel.
- Az alapozó teljes megszáradása után szélcsendes és árnyékos időben az egész felületet ST Line színes 1.5mm vastagságú színvakolattal látjuk el, pasztell színben.

A lábazati szigetelés a homlokzati szigetelés vastagságától függően 5 vagy 8cm XPS.

Fontos: Ezt a munkafázist +5 és +25 Celsius hőmérséklet között lehet elvégezni. Ha ezt az időjárás nem teszi lehetővé, akkor más időpontban kell elvégezni a munkát.





Ereszalja burkolás:

- Lécezéssel szigeteléssel színre vakolva készül
- Az éleken takaró elemeket használunk.



12. Álmennyezet:

- A födémgerendákra erősített szálú hőtűkör fóliát rögzítünk és "CD" 60mm-es függesztett acélszerkezetes álmennyezetet készítünk.
- A vázszerkezetre 12,5 mm-es Rf gipszkartont csavarozunk.



13. Gipszkartonozás:

- A külső falakra airstop - a födémre tükrös párazáró fóliát rögzítünk.
- A külső fal belső oldalán két réteg gipszkarton burkolatot szerelünk.
- Az éleket élvédővel látjuk el.
- A belső falak mindkét oldalukon 1 rétegű kartonozást kapnak.
- A gipszkarton típusa: Rigips, vagy Knauf.
- A gipszkarton lapok vastagsága 12 mm.
- Minden helyiség piros RF tűzgátló gipszkartont kap. Vizes helyiségekben impregnált kartonozás történik

Opció: Minden belső fal több rétegben történő kartonozása is lehetséges, előzetes árajánlat elfogadása után.



- Utólag szerelhető beltéri ajtókat építünk be.
- Az ajtók bruttó 80.000Ft/db értékben választhatók, kilinccsel együtt.
- Az alap műszaki tartalomban rögzített nyílászáró beszerzési árak, és a megrendelő egyedi igényei alapján a gyártótól visszaigazolt árak közötti különbséget a kivitelező az előzetes egyeztetések alapján pótmunkaként számol fel, melynek összegét a következő munkafázis megkezdése előtt bekéri.



12. Épületgépészet:

12.1. Használati víz:

- A felhasználási helyekhez a vezeték elvezetése az aljatzsigetelésben illetve a fal vázszerkezetében történik. A vízvezetékek 5 rétegű csövekkel készülnek, melyek hosszú élettartamot biztosítanak.
- A csövek egymáshoz való kötését csőroppantó géppel és a hozzá tartozó kötőelemekkel valósítjuk meg.



12.2. Szennyvíz vezeték:

- A szennyvízvezetékek a WC esetében 110 mm-es csövekkel, a mosdók, kádak lefolyó rendszere esetében pedig 50 mm-es "PVC" csövekből készül. A kötések tokos gumikötésekkel csatlakoznak.
- A szennyvíz csatornázás PVC lefolyócsővel kerül kiépítésre:
- WC, mosdók, zuhanyzó, kád
- A vízvezetékrendszer unipress 5 rétegű szigetelt csővezetékekkel kerül kiépítésre
- A mosógép és a mosogatógép részére, falba szerelt vízvételi, valamint vízelvezetési lehetőséget biztosítunk a megrendelő által kijelölt helyre.

A sanitereket az ajánlat alapból nem tartalmazza, de az ügyfél által vásárolt saniterek beépítését igen.



12.3. Villanszerelés:

- A villanszerelést vezetékeinek vezetését az üreges fal és födém szerkezetben vezetjük el.
- MBCU vezetékekkel szerelünk, védőcsőben belső osztódobozok nélkül.
- A villanszerelési szerelvények Legrand Valena vagy Schneider típusúak, fehér színben.

Alap szerelvények listája:

- Helyiségenként: (nappali, konyha, étkező, fürdőszoba, szoba, háztartási helyiség, kamra.)
- 1 db kapcsoló és 3 db konnector.
- 1 db lámpakiállítás, valamint a szobákban és a nappaliban tv és internet csatlakozó is kiépítésre kerül.
- Wc: 1db kapcsoló, 1 db lámpakiállítás.
- Előszoba: 1db kapcsoló, 1 db lámpakiállítás.
- Folyósó: 1 db kapcsoló, 1 db lámpakiállítás.
- Belépőnél (kívül): 1 db kapcsoló, 1 db lámpakiállítás.
- A külső közmű bekötéseket nem tartalmazza az árajánlatunk.
- Az épülettől maximum 1 méteres távolságig tartalmazza az ár a vezetékek kiépítését.

VALENA™

Klasszikus stílus

Dekoratív stílus

Természetes stílus

Modern stílus

12.4 Fűtésrendszer:

Házainkat jelenleg elsődlegesen elektromos padlófűtéssel szereljük!

Elektromos fűtőszőnyeg, vagy fűtőkábel (DIMAT, BVF vagy hasonló), Fűtő háló egyéni termosztátos vezérléssel van kiépítve 20m²-ként



Igény esetén lehetőség van hagyományos vizes-gázos vagy hőszivattyús rendszer kiépítésére is.

- Hagományos padlófűtéses gázkazános rendszer **Bosch 2300 - 28kW kombi kondenzációs gázkazánnal és tartozékaival. Programozható, hordozható termosztáttal.**
- Amennyiben megrendelünk a gázfűtéses rendszert választja, szükség lesz Belső Gázellátás Engedélyezési Tervdokumentációra, melyet cégünk a megfelelő szakember bevonásával elkészített és engedélyeztet, ennek költsége a megrendelőt terheli, melyet a vállalási díj **nem** tartalmaz. Ehhez szükségünk lesz majd az elosztói szerződésre és a befizetési igazolásra.



A gázkazán beüzemelését az árajánlat nem tartalmazza.

Egyéb speciális munkák kivitelezését szintén tudjuk vállalni pld: klíma, szellőző rendszer, központi porszívó, stb. kialakításáról személyes beszélgetés alkalmával, a pontos igények felmérése után tudunk ajánlatot adni.

Felületképzések:

- Az elkészült gipszkarton felületeket gletteljük és 3 soron festjük (1 sor fehér, 2 sor a kért színből) alap pasztell színben.
- A pozitív éleken élvédőket alkalmazunk, a negatív éleket üvegszövet hálóval látjuk el.



13. Burkolás:

- A Megrendelő egyedi igényeinek figyelembevételével készítjük el az épület hideg és meleg burkolását.
- Alapesetben hidegburkolatos helyeken bruttó 5000Ft/ m2 beszerzési értékű burkolatokkal kalkulálunk, melyhez a segédanyagokat mint ragasztó, fugázó és élvédő elemek mi biztosítunk.
- A hidegburkolás alpból 33*33 -as méretű hálós lerakást tartalmaz.(Más méretben az ármegállapítás egyedi)
- konyha, kamra, fürdő, wc, háztartási helyiség
- Melegburkolatokat bruttó 5000Ft/m2-es anyag + segédanyag árban kalkuláltuk.(nappali, hálószoba, gardrób)
- A fürdőben és a vizes helyiségekben kenhető vízszigetelést készítünk.
- A burkolást alpból 180 cm magasságig tartalmazza a műszaki tartalom.(fürdőszoba, wc.) a konyhában a falburkolást a konyhaszekrény határoza meg egyedileg
- Kamra és a háztartási helyiség: 150cm magasságig.



2025

14. Külső nyílászárók:

- 5-6 légkamrás minősített műanyag ablakot alkalmazunk.
- A nyílászárók GEALAN S8000 IQ vagy VEKA fehér műanyag profilrendszerből készülnek horganyzott idomacél merevítéssel.
- Alapárban kiemelten hőszigetelt 3 rétegű argon gázzal töltött üvegezés készül.
- Az üveg $U=0,7 \text{ W/m}^2\text{K}$ szigetelési értékkel rendelkezik.
- A bejáratú ajtó cserélhető design panellel van ellátva.
- A bejáratú ajtó értéke: bruttó 150.000Ft-ig. (FEHÉR ALAPPANELES)
- 5. ponton záródó acélszerkezetű ajtó, műanyag dekorpanelel, melyek a Gealan partnerünkénél kiválaszthatóak.
- Az ajánlat tartalmazza az ablakok külső extrudált alumínium - és belső műanyag párkányait fehér színben.

Rendelhető opciók: Színes fóliázott műanyag nyílászárók, alumínium nyílászárók.



2025

Várható egyéb kiadások listája, és költségviselője:

- Építésztervezés: Típusházainknál a meglévő építésztervet a tervező által szabott díj ellenében rendelkezésre bocsátjuk, egyedi tervezésnél 2500Ft-4500/bruttó m² a Megrendelő költsége
- Tervezői művezetés: 180.eFt Megrendelő költsége
- Tervezési alaptérkép, Geodéta, alap kitűzés: 80-100.eFt Megrendelő költsége
- Elektromos kiviteli terv: 60.-80eFt Megrendelő költsége
- Engedély ügyintézés: Megrendelő költsége
- Statika: 88.-100.eFt Megrendelő költsége
- Kéményengedélyezési díj: Generál kivitelező költsége
- Tábori WC: 40.000Ft Megrendelő költsége
- Gázterv költsége: 50.000 - 100.000,-Ft. Megrendelő költsége
- Fedett v.fedetlen terasz alaprajza:1200Ft/bruttó m² Megrendelő költsége

Várható az építkezést érintő kiadások a tapasztalataink alapján hangsúlyozottan

becsült adatok:

- Utólagos tervmódosítási költségek: 200.000 Ft. Új rajzok készítése esetén /alkalom a Megrendelőt terheli.
- Megrendelői visszalépés esetén a teljes tervdokumentáció összegének kifizetése a Megrendelőt terheli.
- Gépésztervezés, ha szükséges: 60,000 Ft. Megrendelő költsége
- Talajmechanika: 150,000 -200,000 Ft. Megrendelő költsége, ez minden esetben kell!
- Tulajdoni lap: 6,500 Ft. Megrendelő költsége
- Térképmásolat: 3,000 Ft. Megrendelő költsége
- Felrajzolás a térképre OÉNY-be: 80,000 Ft. Megrendelő költsége, minden esetben kell!
- Energetikai tanúsítvány 20,000 Ft Megrendelő költsége, minden esetben kell!
- Közmű rácsatlakozások: Megrendelő költsége
- Közművek házhoz elvezetése 200,000 - 600,000 Ft./közmű Megrendelő költsége, minden esetben
- Humusz eltolás: kb. 50,000 Ft. (a ház méretétől függ) Megrendelő költsége
- Talajcsere a talajmechanikai szakvélemény alapján: 400,00,--500,000,- Ft becsült összeg. (Megrendelő költsége)
- Szemét elszállítás: Generál kivitelező költsége
- Gázkazán beüzemelése 20,000-40,000Ft a Megrendelő költsége
- Gáz szelep a főzőlaphoz: 200,000 - 250,000 Ft. Megrendelő költsége (ha lánggal szeretne főzni)
- Szakhatósági díjak, ha szükséges: 20,000 - 70,000 Ft/ szakhatóság Megrendelő költsége
- Konyhabútor, gépekkel: 1,000,000 - 2,000,000 Ft Megrendelő költsége
- Lámpatestek, típusfüggő: 100,000 - 200,000 Ft Megrendelő költsége
- Nyílászáró színelár (dió, tölgy...stb.) a fehér nyílászáró összegének kb.30%-a.

300,000-1,000,000 Ft. Megrendelő költsége

- Garázskapu színelára (dió, tölgy stb.) 100,000-300,000 Ft. Megrendelő költsége
- Beltéri ajtó, kilincs felár, típusfüggő: 0 - 500,000 Ft. Megrendelő költsége
- Bejárati ajtó felár, típus függő 0 - 500,000 Ft. Megrendelő költsége
- Cserép típus, színelár 300,000-500,000 Ft. Megrendelő költsége
- Vápalemez színelár: 10.000 - 50.000 Ft körül Megrendelő költsége
- Gépészeti pluszmunka, esetenként: 200,000,- 1,000,000 Ft. Megrendelő költsége
- Villanszerelési többlet, esetenként: 100,000, - 800,000 Ft. Megrendelő költsége
- Nemes vakolat felár, színelüggő: 0 - 300,000 Ft Megrendelő költsége
- Burkolási pótmunka esetlegesen 0 - 200,000 Ft Megrendelő költsége
- Plusz 1 sor lábázat emelése kb. 500,000 Ft terepszint miatt a Megrendelő költsége (100m²-es ház nál)
- Rejtett redőnytók fogadó kb. 300,000 Ft csak a kialakítás redőny nélkül Megrendelő költsége
- Rejtett redőny szerkezet kb. 500,000 Ft (100m²-es ház nál) a fenti kialakításhoz Megrendelő költsége
- 10 m²-es nyitott terasz 500.000 Ft simított beton felülettel burkolás nélkül Megrendelő költsége
- 10 m²-es fedett terasz 1.000.000 Ft burkolással, pergola fedéssel Megrendelő költsége.

Jelen árajánlat 15 napig érvényes.

2025