OVERALL HOMES ZRT
THE REAL HOME

KIADÁS · 2026

KULCSRAKÉSZ CSALÁDI HÁZAK

Műszaki tartalom 2026

Előregyártott **SIP panel szerkezet** grafitos hőszigeteléssel, szeglemezes tetőszerkezettel, hőszivattyús gépészettel — tételesen rögzített rétegrendekkel és szerződéses árgaranciával.

≈ 28 cm	14 + 10 cm	610 000 Ft/m²	4–6 hónap
KÜLSŐ FAL TELJES VASTAGSÁGA	GRAFITOS EPS HŐSZIGETELÉS	NETTÓ ÁR, HŐSZIVATTYÚVAL	ÁTLAGOS KIVITELEZÉS

Overall Homes Zrt. · 1117 Budapest, Budafoki út 111.
Adószám: 32732674-2-43 · Cégjegyzékszám: 01-10-143426

TERVEZÉS → HASZNÁLATBAVÉTEL

A DOKUMENTUMRÓL

Minden, amit a házáról tudni érdemes — egy helyen.

Ez a dokumentum tételesen mutatja be, milyen szerkezetekből és milyen anyagokból épül a háza — és azt is pontosan, hogy mi tartozik az árba, és mi nem.

Az egységárak tájékoztató nettó árak. A projekt végleges ára, műszaki tartalma, teljesítési határideje és az árgarancia feltételei minden esetben az egyedi ajánlatban és a vállalkozási szerződésben kerülnek rögzítésre. Az ÁFA a mindenkor hatályos jogszabályok szerint kerül felszámításra.

AZ OVERALL HOMES ÍGÉRET

„Egy kézben tartott folyamat a tervezéstől a használatbavételig — részletesen rögzített műszaki tartalommal, szerződéses árgaranciával és kiszámítható kivitelezési ütemezéssel.”

I. KERESKEDELMI KERETEK

01	Csomag és m²-ár	3
02	A kivitelezési modell	4

II. SZERKEZET

03	SIP panel technológia	5
04	Külső teherhordó fal — rétegrend	6
05	Rétegrendi adatok és belső falak	7
06	Tetőszerkezet és fedés	8
07	Alapozás, padlórétegrend, terasz	9
08	Homlokzat, nyílászárók, redőny	10

III. BELSŐ TARTALOM ÉS ÉPÜLETGÉPÉSZET

09	Álmennyezet, szárazépítés, belső ajtók	11
10	Burkolatok	12
11	Vízellátás, szennyvíz, szaniterek	13
12	Fűtés, hűtés és használati melegvíz	14
13	Villamos rendszer	15

IV. FOLYAMAT, FELELŐSSÉG, HATÁROK

14	Tervezés, műszaki vezetés, átadás	16
15	Költségviselés — ki mit visel	17
16	Amit az alapár nem tartalmaz	18
17	Alapelvek, érvényesség, aláírás	19

KIVITELEZŐ

Overall Homes Zrt.
Székhely: 1117 Budapest, Budafoki út 111.
Adószám: 32732674-2-43
Cégjegyzékszám: 01-10-143426
Képviseli: Hanzély Péter

SZERKEZETGYÁRTÓ

Költözzma Kft.
6922 Földeák, Orgona utca 2/A.
Adószám: 27107681-2-06
A falszerkezet és a szeglemezes tetőszerkezet gyártója; a szerkezeti rétegrend a gyártó műszaki tartalmán alapul.

01 · KULCSRAKÉSZ CSOMAG

Egy csomag, komplett hőszivattyús gépészettel.

A kulcsrakész műszaki tartalom egyetlen, hőszivattyús gépészeti csomaggal készül: levegő-víz hőszivattyú, vizes padlófűtés minden helyiségben, indirekt melegvíz-tároló és inverteres klíma.

KULCSRAKÉSZ ÁR · HŐSZIVATTYÚS GÉPÉSZETI CSOMAGGAL

610 000 Ft/m² + áfa

Nettó egységár a bruttó alapterületre vetítve, a jelen dokumentum szerinti teljes műszaki tartalommal.

A GÉPÉSZETI CSOMAG TARTALMA

- Midea M-thermal osztott levegő-víz hőszivattyú, a ház nagyságához méretezve
- Vizes padlófűtés minden helyiségben
- HAJDU 200 literes indirekt melegvíz-tároló
- 1 db 3,5 kW-os inverteres klíma, 3 m csövezéssel

TÉTEL	NETTÓ ÁR	MEGJEGYZÉS
Kulcsrakész ház, hőszivattyús gépészettel	610 000 Ft/m²	Bruttó alapterületre
Hideg- és melegburkolat keret	6 500 Ft/m²	Anyagválasztási keret
Bejárati ajtó keret	250 000 Ft/db	Anyagválasztási keret
Beltéri ajtó keret (kilinccsel)	80 000 Ft/db	Anyagválasztási keret
Szaniterek keret	400 000 Ft	Összesen
Opció: központi hővisszanyerős szellőzés	1 500 000 Ft	Felár ellenében

Valamennyi feltüntetett ár nettó, tájékoztató jellegű ár.

AZ ÁR ALAPJA

A m²-ár a bruttó alapterületre vonatkozik: az épület külső falsíkjai által határolt területre. A végleges árat a telekre és a tervre készülő egyedi ajánlat rögzíti.

SZERZŐDÉSES ÁRGARANCIA

A jóváhagyott tervre és változatlan műszaki tartalomra a vállalkozási szerződésben árgaranciát rögzítünk. Bármely eltérés kizárólag előzetes, írásos egyeztetéssel válik a szerződés részévé.

02 · KULCSRAKÉSZ ALAPTARTALOM ÉS FOLYAMAT

Nem szakágak sorozata — egy vezetett, ellenőrizhető projekt.

Tervezés és engedélyeztetés

Típusterv adaptálása vagy egyedi tervezés, szakági koordináció, hivatali ügyintézés.

Alapozástól a kész épületig

Földmunka, alap, előregyártott SIP paneles szerkezet, tető, homlokzat, nyílászárók, befejező munkák.

Komplett gépészet és villamosság

Hőszivattyús fűtés, klíma, víz- és szennyvízhálózat, elektromos hálózat Schneider szerelvényekkel.

Átadás és használatbavétel

Felelős műszaki vezetés, energetikai tanúsítvány, a használatbavétel ügyintézése és dokumentációja.

A megvalósítás öt lépése

1. **Igényfelmérés és telekellenőrzés**
   Az építési program, a telek adottságai, a helyi előírások és a finanszírozási keret összehangolása.
2. **Tervezés és véglegesítés**
   Típusterv adaptálása vagy egyedi alaprajz, szakági tervek, statikai méretezés és hatósági folyamat.
3. **Gyártmánytervezés és előregyártás**
   A jóváhagyott tervek alapján a Költözzma Kft. üzemében készülnek a SIP falpanelek és a szeglemezes tetőszerkezet elemei.
4. **Helyszíni kivitelezés**
   Alapozás, szerkezetállítás, külső lezárás, gépészet, villamosság és befejező szakipari munkák.
5. **Műszaki átadás és használatbavétel**
   Ellenőrzések, dokumentáció, energetikai tanúsítvány, javítások lezárása és ügyintézés.

4–6 hónap

ÁTLAGOS KIVITELEZÉSI HATÁRIDŐ

A projekt egyedi ütemterve a végrehajtható építési dokumentáció, a végleges megrendelői döntések, a munkaterület szerződésszerű átadása és a pénzügyi feltételek teljesülése alapján készül el.

GENERÁLKIVITELEZŐI MODELL

A tervezést, a gyártás-előkészítést, a szerkezetépítést, a szakipari munkákat, az átadási dokumentációt és a használatbavételi folyamatot egyetlen felelős rendszerben szervezzük.

A projekt műszaki tartalmát és fizetési mérföldköveit a szerződés mellékleteként tételesen rögzítjük.

AZ ÁRGARANCIA HATÁRAI

A megrendelő által később kért módosítások, az előzetesen nem felismerhető talaj- vagy közműviszonyok, a hatósági többletelőírások és a szerződésben külön nevesített tételek eshetnek az árgarancia körén kívül.

03 · ELŐREGYÁRTOTT SZERKEZET

SIP panel: szerkezet és hőszigetelés egy elemben.

A ház teherhordó falai üzemben előregyártott SIP paneltáblákból épülnek. A szerkezetet a Költözzma Kft. gyártja.

A SIP (Structural Insulated Panel) szendvicsszerkezet: a két oldali **12 mm-es OSB lap** közé **14 cm vastag EPS 80 grafitporos hőszigetelés** kerül, a tartószerkezeti vázat **80×140 mm-es KVH fa** adja. A táblák mérete **3000 × 1250 mm**.

A panelek belső oldalán az OSB illesztéseire légtömörségi szalag, a teljes felületre párazáró fólia, majd RF tűzgátló gipszkarton kerül. Kívülről a falat 10 cm grafitos EPS homlokzati hőszigetelő rendszer zárja.

HŐSZIGETELÉS A FALBAN

24 cm

14 cm grafitporos EPS a panelben és 10 cm grafitos EPS a homlokzaton — a vázfákat kívülről folytonos szigetelőréteg takarja.

GYÁRTÓ

- **Költözzma Kft.**
- 6922 Földeák, Orgona utca 2/A.
- Adószám: 27107681-2-06

FALPANEL

- SIP tábla 3000 × 1250 mm
- 14 cm EPS 80 grafitporos mag
- 80×140 mm KVH tartóváz
- Kívül-belül 12 mm OSB

FÖDÉM ÉS TETŐ

- Üzemben készített, statikailag méretezett szeglemezes rácsos tartó
- Mártott technológiájú favédelem

MIÉRT GYORSABB ÉS PONTOSABB?

A falpanelek és a tetőszerkezet elemei üzemi körülmények között, a jóváhagyott tervek alapján készülnek. A helyszínen így a szerkezetállítás rövid idő alatt elvégezhető, a helyszíni, időjárásnak kitett munkafázisok mennyisége pedig csökken.

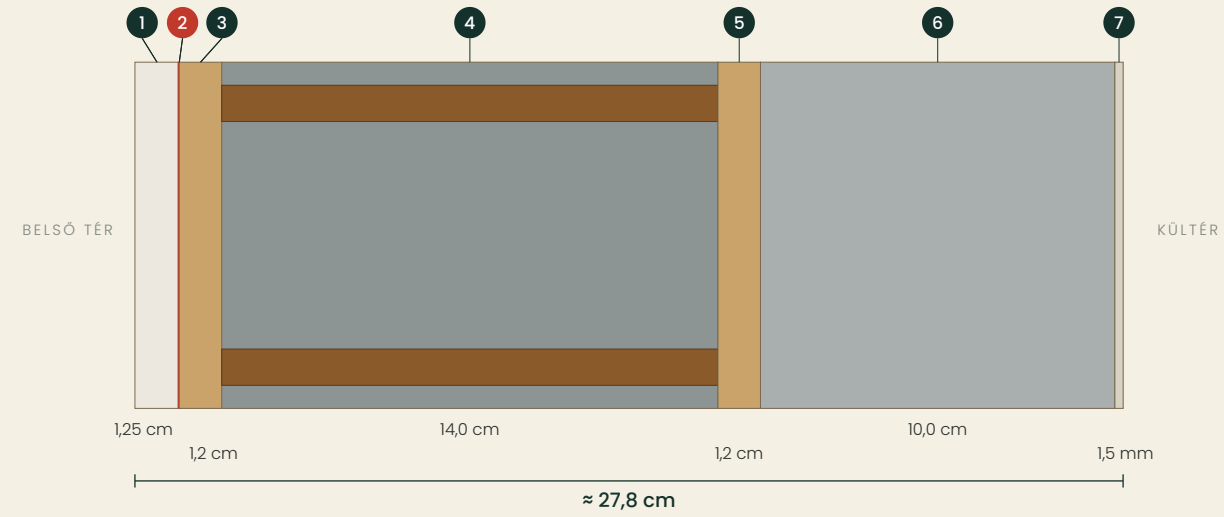
MÉRETEZÉS

A panelkiosztást, a vázfák helyzetét és a csomópontokat a statikai és kiviteli dokumentáció határozza meg — figyelembe véve a terheket, a nyílászárók méretét és helyzetét.

04 · RÉTEGREND

Külső teherhordó fal

Metszet belülről kifelé. A megadott vastagságok a standard kivitelre vonatkoznak; a végleges rétegrendet a gyártmányterv, a statikai terv, valamint a tűzvédelmi és energetikai követelmények együtt határozzák meg.



METSZET · SIP PANELES KÜLSŐ TEHERHORDÓ FAL, STANDARD KIVITEL

1 **Belső felület** — 1 réteg 12,5 mm RF tűzgátló és impregnált gipszkarton, glettelve és fehérre festve.

2 **Páratechnikai réteg** — párazáró fólia; a belső OSB illesztésein légtömörségi szalag (Rothoblaas).

3 **Belső borítás** — 12 mm OSB lap.

4 **SIP mag + tartóváz** — 14 cm EPS 80 grafitporos hőszigetelés, 80×140 mm KVH fa tartószerkezeti vázzal.

5 **Külső borítás** — 12 mm OSB lap.

6 **Homlokzati hőszigetelés** — 10 cm grafitos EPS, üvegszövet hálóval, EPS ragasztóval rögzítve.

7 **Felületképzés** — alapozás és 1,5 mm vastag színvakolat, pasztell színekben.

Párazárás és légtömörség

A belső oldali OSB illesztéseit légtömörségi szalag zárja, erre kerül a párazáró fólia.

Folytonos külső szigetelés

A vázfákat kívülről folytonos, 10 cm-es grafitos EPS réteg takarja.

Tűzvédelem

A belső oldalon RF tűzgátló gipszkarton burkolat készül a falakon és a mennyezeten.

A rajz sematikus metszet, méretarányos rétegvastagságokkal.

05 · RÉTEGREND SZÁMOKBAN

Amiből a szerkezet felépül — tételesen.

RÉTEG (BELÜLRŐL KIFELÉ)	ANYAG	VASTAGSÁG
Belső burkolat	RF tűzgátló és impregnált gipszkarton, 1 réteg	12,5 mm
Páratechnikai réteg	Párazáró fólia, légtömörségi szalag az illesztéseken	—
Belső borítás	OSB lap	12 mm
Panelmag és tartóváz	EPS 80 grafitporos hőszigetelés · 80×140 mm KVH fa	140 mm
Külső borítás	OSB lap	12 mm
Homlokzati hőszigetelés	Grafitos EPS, üvegszövet háló, EPS ragasztó	100 mm
Felületképzés	Alapozó + színvakolat	1,5 mm
Összesen		**≈ 27,8 cm**

A végleges hőátbocsátási tényezőt minden esetben az épületre készülő energetikai számítás rögzíti.

Belső falak

A válaszfalak **50×100 mm-es KVH fa** vázszerkezettel készülnek. A végleges felület mindkét oldalon 1 réteg 12,5 mm RF tűzgátló és impregnált gipszkarton burkolatot kap; az éleken élvédőt alkalmazunk.

A falak kiosztását és a gépészeti vezetéseket a jóváhagyott terv és a helyiségek funkciója alapján véglegesítjük.

FELÁR ELLENÉBEN

A válaszfalak SIP panelből is választhatók.



1,25 GK · 10 cm KVH váz (50×100 mm) · 1,25 GK = 12,5 cm

METSZET · VÁLASZFAL

06 · FEDÉLSZERKEZET

Szeglemezes tetőszerkezet — mérnökileg méretezve.

Szeglemezes rácsos tartós fedélszék

A födém- és tetőszerkezet **üzemben készített, statikailag méretezett szeglemezes rácsos tartókból** épül, a statikai kiviteli tervek alapján. A tetőszerkezet favédelmét **mártott technológiával** végezzük.

A tartók kiosztása, magassága és anyagvastagsága minden esetben a statikai számítás eredménye.

FÖDÉM HŐSZIGETELÉSE

A födémen **befújt farost szigetelést** alkalmazunk; a meleg oldalon hőtükrös párazáró fólia készül.

Fedés, bádogozás és kiegészítők

Tetőfedés

Bramac vagy Terrán termékcsalád cserepeivel.

Bádogozás

Színazonos ereszcsatorna és bádogelemek.

Ereszalja

Lambériával, 2 réteg lazúrfestéssel.

TERVEZÉSI KÖTÖTTSÉG

A tetőszerkezet lejtését az esztétikai megfontolásokon túl a tetőfedő anyag is meghatározza; a cserépfedés alkalmazhatóságát a gyártói előírások szerinti legkisebb tetőhajlás korlátozza.

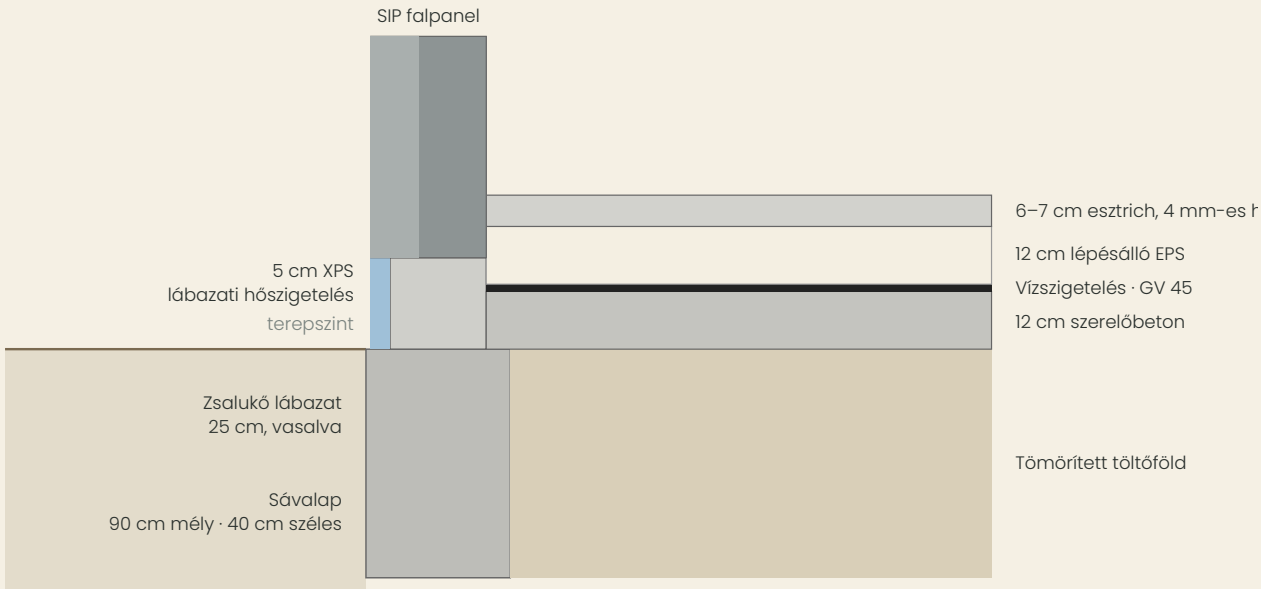
FELÁRAT JELENTHET

Cseréptípus- és színfelár · vápalemez színfelár · az alaptól eltérő tetőforma vagy tetőtér-beépítés.

07 · FÖLDMUNKA, ALJZAT, TERASZ

Az alapozás nem sablontermék.

A telek, a talaj, a terepszint és a statikai terv együtt határozza meg. Az alábbi tartalom az általános, sík terepre alkalmazott megoldást mutatja be.



SEMATIKUS METSZET · ALAPOZÁS, LÁBAZAT ÉS PADLÓRÉTEGREND

Alapozási munkák

- Földmunka, **sávalap kiásása 90 cm mélységben és 40 cm szélességben**; vasalás a statikai kiviteli tervek alapján.
- Lábazat **1 sor 25 cm magas zsalukőből**, 2 db 8 mm-es vízszintes vasalással; a lábazat szigetelése 5 cm XPS-sel.
- Szennyvízcsövek elhelyezése, tömörített töltőföld.
- **12 cm szerelőbeton**, 6-os vashálóval, 15×15 cm kiosztásban; vízszigetelése GV 45 bitumenes lemezzel.

Aljzatszigetelés és esztrich

- **12 cm vastag lépésálló EPS** aljzatszigetelés.
- Vasalás 4 mm-es vashálóval, 15×15 cm-es kiosztással.
- **6–7 cm** vastag esztrich betonozás.

TERASZ · AZ ALAPTARTALOM RÉSZE

10 m²

Terasz a ház alapjával egybekötve, vízszigetelve.

MIKOR SZÜKSÉGES EGYEDI ÁRAZÁS?

Magas talajvíz, lejtős telek, feltöltött vagy gyenge teherbírású talaj, támfal, talajcsere, cölöpözés, sziklabontás vagy egyéb különleges alapozási igény esetén.

08 · KÜLSŐ BUROK

Homlokzati rendszer, nyílászárók és redőny

Homlokzati hőszigetelő rendszer

- **10 cm vastag grafitos EPS** homlokzati hőszigetelés.
- Üvegszövet háló, EPS ragasztóval rögzítve.
- Alapozás.
- **1,5 mm vastag színvakolat**, pasztell színekben.
- A lábazat 5 cm XPS hőszigetelést kap.

ANYAGVÁLASZTÁSI KERET · BEJÁRATI AJTÓ

250 000 Ft/db + áfa

A bejárati ajtó nettó 250 000 Ft/db értékig választható. A szakszerű, standard beépítés a csomag része.

Homlokzati nyílászárók

Profil és üvegezés

6 légkamrás, 3 rétegű üvegezésű, fehér műanyag nyílászárók, a jóváhagyott nyílászáró-konszignáció szerint.

Párkány és könyöklő

Belül műanyag párkány, kívül extrudált alumínium párkány.

Beépítés

A rögzítés, a hézagtömítés és az alap csomóponti szigetelés a kivitelezés része.

REDŐNY·

A ház összes nyílászáróján **elektromos, távirányítású alumínium redőny** készül, (Felár ellenében)l.

KÜLÖN TÉTEL — HA AZ EGYEDI AJÁNLAT NEM TARTALMAZZA

Egyedi szín (a fehértől eltérő nyílászáró) · emelő-toló szerkezet · nagyméretű üvegfal · alumínium nyílászáró · zsaluziarendszer · szúnyogháló · különleges biztonsági vagy akusztikai üvegezés.

09 · BELSŐ BEFEJEZŐ SZERKEZETEK

Álmennyezet, gipszkarton, belső ajtók és festés

Álmennyezet és gipszkartonozás

- A födémen **hőtükrös párazáró fólia** kerül elhelyezésre.
- **60 mm-es CD profil** acélszerkezetes álmennyezet.
- **15 mm-es RF tűzgátló gipszkarton** mennyezeti burkolat.
- 60×60 cm-es revíziós ajtó.
- A főfalak illesztéseire **Rothoblaas légtömörségi szalag** kerül.
- 3 cm-es Bramac léc.
- A főfalakon és a válaszfalakon **1 réteg 12,5 mm RF tűzgátló és impregnált gipszkarton** borítás.
- Az éleken élvédőt használunk.

ANYAGVÁLASZTÁSI KERET · BELTÉRI AJTÓ

80 000 Ft/db + áfa

Utólag szerelhető, nyíló beltéri ajtók átfogó tokkal, **kilinccsel együtt** nettó 80 000 Ft/db értékben választhatók.

HOGYAN MŰKÖDIK A KERET?

Ha a keretet meghaladó ajtót választ, kizárólag a dokumentált anyagár-különbözet és az esetleges eltérő szerelési többlet kerül elszámolásra.

Külön egyeztetést igénylő megoldások

Tolóajtó, kazettás megoldás · Rejtett tok, blokktok · Üvegajtó, egyedi méret · Prémium kilincs és vasalat

Festés

- A gipszkarton felületeket **gletteljük**; a pozitív éleken élvédőt, a negatív éleken üvegszövet hálót alkalmazunk.
- A glettelt felületet **fehérre festjük**.

FELÁRAS LEHET

Egyedi, erős vagy többféle szín · mosható és prémium festék · dekorvakolat · tapéta · különleges felületképzés.

10 · HIDEG- ÉS MELEGBURKOLATOK

Burkolatok — kerettel, egyértelmű határokkal.

HIDEGBURKOLAT

6 500 Ft/m² + áfa

Anyagválasztási keret

MELEGBURKOLAT

6 500 Ft/m² + áfa

Anyagválasztási keret

SAROKELEM, TOLDÓ

1 500 Ft/m + áfa

Anyagválasztási keret

A segédanyagokat mi biztosítjuk: a melegburkolathoz szükséges alátétfólia, a hidegburkolathoz a standard ragasztó és fugázó a műszaki tartalom része. Standard méret és kiosztás: hálós fektetés, legfeljebb 60 × 60 cm lapméretig.

BURKOLAT	HOL KÉSZÜL	KITERJEDÉS
Padló hidegburkolat	Kamra, konyha, étkező, fürdő, WC és háztartási helyiség	Az alaprajz szerinti végleges helyiségkiosztással
Fali hidegburkolat	Vizes helyiségek	210 cm magasságig
Melegburkolat	Nappali, hálószobák, gardrób, előtér és közlekedő	Ha az elfogadott burkolatkiosztás másként nem rendelkezik
Vízszigetelés	A szükséges vizes helyiségekben, a burkolat alatt	Kent szigetelés hajlaterősítéssel

KÜLÖN MUNKADÍJ- ÉS SEGÉDANYAG-KALKULÁCIÓT IGÉNYELHET

Nagyformátumú lap · halszálka vagy diagonál kiosztás · mozaik · élcsiszolás · vastag természetes kő · rejtett szegély · lépcsőburkolás · egyéb különleges technológia.

11 · VÍZELLÁTÁS, SZENNYVÍZ, SZANITEREK

Rejtett rendszerek, látható igényesség.

Víz

- A vízvezeték **5 rétegű csővel** készül, az aljzatszigetelésben és a fal vázszerkezetében vezetve.
- A kötések **csőroppantó géppel**, a hozzá tartozó kötőelemekkel készülnek.
- Mosógép és mosogatógép részére **falba szerelt vízvételi és vízelvezetési** lehetőséget alakítunk ki.

Szennyvíz

- WC esetében **110 mm-es PVC** csövek.
- Mosdók, kádak lefolyórendszere **50 mm-es PVC** csövekkel.
- A kötések tokos gumikötésekkel csatlakoznak.
- Szennyvíz bekötése a ház és a szennyvízóra között **10 m-ig**.

ANYAGVÁLASZTÁSI KERET · SZANITEREK

400 000 Ft + áfa

A szaniterek nettó 400 000 Ft értékben választhatók. A keret felhasználása a végleges szaniterkonszignáció alapján történik.

AZ AJÁNLAT RÉSZE

Épített zuhanyfülkét tartalmaz az ajánlatunk.

KÜLÖN MŰSZAKI EGYEZTETÉST IGÉNYEL

Rejtett csaptelep · falba épített szerelvénydoboz · hidromasszázs rendszer · prémium üvegfal · a standard beépítéstől eltérő megoldás.

12 · HŐSZIVATTYÚS GÉPÉSZETI CSOMAG

Fűtés, hűtés és használati melegvíz

RENDSZERELEM	HŐSZIVATTYÚS CSOMAG · NETTÓ 610 000 FT/M²
Hőtermelő	**Midea M-thermal osztott hőszivattyú**, a ház nagyságához méretezve
Hőleadó rendszer	Hagyományos **vizes padlófűtés minden helyiségben**
Használati melegvíz	**HAJDU 200 literes indirekt tároló**
Hűtés	1 db **3,5 kW-os inverteres klíma**; 3 m csövezés az árban

OPCIÓ · KÖZPONTI SZELLŐZŐRENDSZER

1 500 000 Ft · felár ellenében

Vents VUT 270 V5B EC A14 hővisszanyerős szellőztető rendszer.

EGYEDI TÉTEL

További klímaberendezés · 3 m-nél hosszabb csövezés · az alapkiépítéstől eltérő nyomvonal.

A SZELLŐZŐRENDSZER TARTALMA

Vents VUT 270 V5B EC A14 hővisszanyerős szellőztető	1 db
Blauplast antibakteriális, antisztatikus flexibilis légcsatorna 75 mm, 50 fm	2 db
Fém légszelep befújásra NA125	5 db
Fém légszelep elszívásra NA125	5 db
Osztódoboz 75 mm-es rendszerekhez 200/75×12	2 db
Sonoconnect 127/10 hő- és hangszigetelt csatorna 150 °C-ig	1 db
Szalagbilincs 125 mm	8 db
Alumínium szellőzőrács rovarhálóval KWO 125	2 db
Horganyzott acél VF-08 szűkítő idom D200/125 mm	2 db
ALU ragasztószalag, egy oldalt öntapadó, 50 mm × 10 m	1 db
Csatlakozócsonk dugó 75 mm (Blaufast RFP 75)	4 db
Mennyezeti szelepfogadó 2×75 mm (Blaufast RPZ 125/75×2)	10 db
Tömítőgyűrű 75 mm (Blaufast RL 75)	36 db

13 · ELEKTROMOS HÁLÓZAT

Villamos rendszer Schneider szerelvényekkel

- A kábeleket a **födémszerkezetben** vezetjük el.
- **MBCu kábeleket** használunk.
- Szerelvények: **Schneider Asfora**.
- Villany bekötése a ház és a villanyóra között **10 m-ig**.
- A villamos hálózat a jóváhagyott elektromos kiviteli terv alapján készül.

CSAK KÜLÖN NEVESÍTVE RÉSZE AZ ÁRNAK

Lámpatestek · dekorvilágítás · okosotthon-rendszer · riasztó · kamera · kapumozgatás · napelem · akkumulátor · autótöltő · szolgáltatói teljesítménybővítés · H tarifa.

Alapszerelés

1 db
LÁMPA HELYISÉGENKÉNT

1 db
KAPCSOLÓ HELYISÉGENKÉNT

4 db
KONNEKTOR HELYISÉGENKÉNT

Az alapszerelés **minden helyiségben 1 lámpát, 1 kapcsolót és 4 konnektort** tartalmaz.

A pontos darabszám az elfogadott elektromos tervben kerül rögzítésre. Az alapszerelést meghaladó villanyszerelési többlet külön tétel.

14 · AMI AZ ÁRBAN VAN, ÉS AHOGY LEZÁRUL

A papírmunka is a mi feladatunk.

Típusterv vagy egyedi tervezés
Az építészeti koncepció és a szerződés szerinti tervdokumentáció elkészítése.

Engedélyezés
Az egyszerű bejelentéshez vagy engedélyezési folyamathoz szükséges koordináció és ügyintézés.

Energetikai tanúsítvány
A kész épületre, a használatbavételi dokumentáció részeként.

Szakági tervezés
Statikai, gépészeti és elektromos dokumentáció a projekt műszaki igénye szerint.

Felelős műszaki vezető
A kivitelezői oldalon a teljes kivitelezéshez biztosított szakember.

Használatbavétel
A dokumentáció összeállításának koordinálása, az ügyintézés és a folyamat szerződés szerinti adminisztratív költségei.

Átadás-átvétel öt lépésben

1. **Készre jelentés és közös műszaki bejárás**
   Az elkészült épület tételes, közös átnézése a megrendelővel.
2. **Átadás-átvételi jegyzőkönyv**
   Az esetleges észrevételek és a javítási határidők tételes rögzítésével.
3. **Dokumentumátadás**
   Kivitelezői nyilatkozatok, vizsgálati dokumentumok és kezelési útmutatók a szerződés szerinti körben.
4. **Használatbavétel**
   A lezáráshoz szükséges dokumentáció koordinációja és az ügyintézés.
5. **Jótállás és szavatosság**
   A hatályos jogszabályok és a vállalkozási szerződés szerinti kötelezettségek.

MEGRENDELŐI MŰSZAKI ELLENŐR

A megrendelő által saját döntése alapján megbízott műszaki ellenőr független szakértőként jár el; díja és esetleges külön vizsgálatainak költsége a megrendelőt terheli. Az Overall Homes Zrt. a dokumentált ellenőrzést támogatja, a helyszíni bejárások és észrevételek rendjét a szerződésben rögzíti.

NINCS MEGLEPETÉS

A projektindítás előtt tételes, helyszínre és tervre szabott ajánlat készül. Bármely többletmunka kizárólag előzetesen rögzített műszaki tartalommal és írásos megrendelői jóváhagyással végezhető.

15 · KI MIT VISEL

Az átlátható ajánlat legfontosabb oldala.

TÉTEL	KÖLTSÉGVISELŐ	PONTOSÍTÁS
Típus- vagy egyedi tervezés, szakági tervek, engedélyezés / egyszerű bejelentés	Overall Homes	A kivitelezési ár része a szerződésben rögzített projektparaméterek szerint.
Felelős műszaki vezetés	Overall Homes	A kivitelezés teljes időtartamára biztosítjuk.
Energetikai tanúsítvány	Overall Homes	A használatbavételi folyamat részeként benne van az árban.
Használatbavétel ügyintézése és adminisztratív költségei	Overall Homes	A kivitelezési ár része, ideértve a záró dokumentáció koordinációját.
Mobil WC	Megrendelő	A kivitelezés teljes időtartamára a megrendelő biztosítja.
Építési hulladék elszállítása	Megrendelő	A kivitelezés során keletkező hulladék elszállítását a megrendelő biztosítja.
Megrendelői műszaki ellenőr	Megrendelő	A megrendelő szabadon megbízhat műszaki ellenőrt; ennek díja őt terheli.
Ideiglenes áram és víz, valamint a fogyasztás	Megrendelő	A munkakezdésre használható csatlakozási pontot és a folyamatos ellátást biztosítani kell.
Tervezési alaptérkép és telekhatár-kitűzés	Megrendelő	A földmérői szolgáltatás díja a megrendelőt terheli.
Talajmechanikai vizsgálat, ha szükséges vagy előírt	Megrendelő	A vizsgálat szükségességét a tervező/statikus és a helyszíni adottságok határozzák meg.
Közműszolgáltatói díjak, teljesítménybővítés, mérőhely, H tarifa	Megrendelő	A szolgáltatói eljárások és a telek közműellátottságának egyedi költségei nem részei az alap m²-árnak.

Munkaterületi feltételek

- A munkaterület legyen kiürített, biztonságosan megközelíthető, és alkalmas a tehergépjárművek, a daru és az anyagmozgatás fogadására.
- A zavaró növényzet, fa, bokor, sövény, kerítés vagy más akadály eltávolítása a megrendelő feladata, ha az egyedi ajánlat másként nem rendelkezik.
- Közterület-foglalási, behajtási vagy forgalomtechnikai engedély és díj a megrendelőt terheli, ha a telek megközelítése ezt szükségessé teszi.
- A szerkezet szállítása, daruzása és szerelése az alapár része normál, előzetesen elfogadott megközelíthetőség mellett. Rendkívüli behajtási korlátozás, átrakás, speciális daru vagy állásidő külön tétel lehet.

16 · HATÁRVONALAK

Amit az alapár nem tartalmaz.

Az alábbi felsorolás a tipikus határvonalakat mutatja. Ha valamelyik tétel az egyedi ajánlatban név szerint szerepel, akkor a szerződött műszaki tartalom részévé válik.

TELEK ÉS ELŐKÉSZÍTÉS

- Telekvásárlás, bontás, veszélyes hulladék, régészet, kármentesítés, fakivágás és a tereprendezés különleges munkái.
- Talajmechanika, tervezési alaptérkép és telekhatár-kitűzés.
- Mobil WC és az építési hulladék elszállítása — a megrendelő biztosítja.

KÖZMŰ

- Közműhálózat kiépítése a telekhatárig, szolgáltatói csatlakozási díjak, teljesítménybővítés, mérőszekrény/mérőhely és a H tarifa ügyintézésének szolgáltatói tételei.

KERT ÉS KÜLSŐ ÉPÍTMÉNYEK

- Kerítés, kapu, térburkolat, gépkocsibeálló, járda, végleges kertépítés, automata öntözés és külső tereprendezés.
- A 10 m²-t meghaladó terasz, előtető, pergola, garázs, kocsibeálló és a főépület kontúrján kívüli építmények, ha az ajánlat külön nem tartalmazza.

ÉPÜLETGÉPÉSZETI ÉS ELEKTROMOS KIEGÉSZÍTŐK

- Központi szellőzőrendszer (felár ellenében), kémény, kandalló, gázellátás, napelem, energiatároló, autótöltő, okosotthon, riasztó, kamera és kaputelefon.

BERENDEZÉS ÉS ÁRNYÉKOLÁS

- Konyhabútor, beépített és szabadon álló háztartási gépek, lámpatestek, függöny, karnis és mobil bútorok.
- Zsaluzia, szúnyogháló, egyedi árnyékolás és a standardtól eltérő nyílászárók.

KERETEK ÉS MÓDOSÍTÁSOK

- A megadott anyagválasztási kereteket meghaladó burkolat, szaniter, bejárati vagy beltéri ajtó dokumentált árkülönbözete.
- Az engedélyezett tervhez képest utólag kért megrendelői módosítás, visszabontás, áthelyezés vagy újratervezés.

Anyagválasztási keretek — összefoglaló

TÉTEL	KERET (NETTÓ)	ELSZÁMOLÁS
Bejárati ajtó	250 000 Ft / db	Dokumentált anyagár-különbözet
Beltéri ajtó (átfogó tokkal, kilinccsel)	80 000 Ft / db	Dokumentált anyagár-különbözet
Szaniterek, összesen	400 000 Ft	Végleges szaniterkonszignáció alapján
Hidegburkolat	6 500 Ft / m²	Burkolatkiosztás szerint
Melegburkolat	6 500 Ft / m²	Burkolatkiosztás szerint
Sarokelem, toldó	1 500 Ft / m	Burkolatkiosztás szerint

17 · MINŐSÉGI ÉS SZERZŐDÉSES ALAPELVEK

Amit minden projektben fontosnak tartunk.

OVERALL HOMES ZRT
THE REAL HOME

ALAPELV	MIT JELENT EZ ÖNNEK?
Tételes műszaki tartalom	A szerződés mellékleteként egyértelműen rögzítjük a rétegrendeket, márkákat vagy minőségi szinteket, a mennyiségi kereteket és a kizárásokat.
Ellenőrizhető teljesítés	A munkafázisok, a beépített anyagok és a műszaki átadási pontok dokumentálhatók és a projekt ütemezéséhez köthetők.
Szerződéses árgarancia	A jóváhagyott terv és változatlan műszaki tartalom ára a szerződésben meghatározott feltételekkel rögzített.
Egy felelős rendszer	A tervezés, a szerkezet, a szakágak, a felelős műszaki vezetés és a használatbavétel összehangolását az Overall Homes Zrt. végzi.
Műszaki egyenértékűség	Az ellátási helyzet miatt szükséges termékcsere kizárólag azonos vagy magasabb műszaki színvonalon, a szerződés szerinti tájékoztatással történhet.

A dokumentum érvényessége

Jelen általános műszaki tartalom ügyféltájékoztató. Nem helyettesíti a telekre, az engedélyezett tervre és az egyedi igényekre készített árajánlatot, költségvetést, kiviteli tervet vagy vállalkozási szerződést. Eltérés esetén mindig az aláírt vállalkozási szerződés és annak projekt-specifikus műszaki melléklete az irányadó.

Megnevezett gyártók és rendszerek

Költözzma Kft. (SIP falszerkezet, szeglemezes tetőszerkezet) · Bramac / Terrán · Rothoblaas · Schneider Asfora · Midea M-thermal · HAJDU · Vents. A konkrét típusok, színek és teljesítményadatok a terv és az egyedi ajánlat alapján kerülnek véglegesítésre.

KÖVETKEZŐ LÉPÉS

Küldje el a telek adatait — és telekre szabott kalkulációt készítünk.

01 · A telek címe vagy helyrajzi száma

02 · A kívánt nettó alapterület

03 · A szobaszám