

Les entreprises Altura inc.

**General Contracting and/or
Construction Management Services**

General Contractor

Altura inc. will take full responsibility for all construction contracts, manage the work and services of our own forces as well as those of subcontractors, and ensure the project is completed on time and on budget. The client is responsible for the hiring of architects and engineers and the production of construction documents before construction begins.

Typical delivery systems include:

- cost plus a fixed fee,
- cost plus a guaranteed maximum price,
- fixed lump sum price

TRADITIONAL	TURN-KEY
<ul style="list-style-type: none"> -client hires Architect-Engineers -client hires GC -GC hires trades with input from the Client, but final say belongs to GC -GC manages construction, licence, and insurance <p>General Contractor (GC) → Altura inc.</p>	<ul style="list-style-type: none"> -client hires GC -GC hires Architect-Engineers -GC hires trades with input from the Client, but final say belongs to GC -GC manages construction, licence, and insurance <p>General Contractor (GC) → Altura inc.</p>

Construction Management

Before construction begins:

Altura inc. construction management services will:

- manage all aspects of the project from the start to the very end and provide you the opportunity to maximize the planning and construction time of your project.
- save you the profit, overhead, and generated savings that a traditional general contractor normally includes as part of their fee.
- provide a detailed cost estimate of the project and obtain multiple bid proposals on all scopes of work.
- provide recommendations on the trade contractors and material suppliers.
- issue contracts to trade contractors and check for licences, permits, and insurance
- issue detailed construction schedules showing all phases of the project for distribution to all trade contractors.
- review all shop drawings and material submittals for compliance with the design.
- coordinate ordering and delivery of materials requiring long lead time.

The client is typically responsible for obtaining any required construction permits where needed.

After construction begins, the client or Altura inc. can assume the role of the General Contractor (GC):

<p>General Contractor (GC) → Client Project Manager (PM) → Altura inc.</p> <ul style="list-style-type: none"> -Client hires Architect-Engineers -Client hires PM -Client hires trades -Client pays bills directly, PM manages bills <p>Once the design is complete and construction is ready to begin, the client assumes the role of the General Contractor (GC), with Altura inc. providing administrative, management, and supervision services. See General Contractor definition in document ALT-2-2007.</p> <p>Altura inc. construction management services will:</p> <ul style="list-style-type: none"> -provide full-time supervision to coordinate the activities and schedule of each trade contractor. -insure quality and compliance with design documents. -perform contract administration including monitoring and updating construction schedule and budget. -collect and review all payment invoices and submit to the owner for direct payment. -coordinate meetings with the trade contractors and progress meetings with the architect and engineers. -implement any owner request or design change. <p>Altura inc. typical construction management fees range from 6% to 12%.</p>	<p>General Contractor (GC) → Altura inc. Client → Project Manager (PM)</p> <ul style="list-style-type: none"> -Client hires GC -Client hires trades with input from the GC, but final say belongs to GC -Client or GC hire Architect-Engineers <p>Once the design is complete and construction is ready to begin, Altura inc. will assume the role of the General Contractor (GC). See General Contractor definition in document ALT-2-2007.</p> <p>Altura inc. construction management services will provide all the administrative, management, and supervision required to complete the construction of the project. The client will have several options for the type of construction delivery system. Typical delivery systems include:</p> <ul style="list-style-type: none"> -cost plus a fixed fee, -cost plus a guaranteed maximum price, -fixed lump sum price. In all delivery systems, Altura inc. will provide a detailed construction schedule and will be responsible to complete the work in a fixed time period. Altura inc. will assure that your construction budget is maintained and will help minimize the planning and construction time of your project. <p>Altura inc. typical General Contracting fees range from 8% to 15%.</p>
---	---

Les entreprises Altura inc.

**Architectural Specifications for
Novoclimat new Homes**

Spécifications Architecturale et Prix avec certification Novoclimat

INCLUS

PLANS ARCHITECTURALE, PERMIS, GARANTIE, TERRAIN, ET ZONAGE

- Prix pour le Plan *****
(***** pi2 au rez-de-chaussée, espace habitable sans garage)
(***** pi2 au sous-sol, espace habitable)
TOTAL espace habitable = ***** pi2.
 - Plans architecturale approuvé par la ville, permis de la ville, zonage de la ville, frais d'arpenteur, et test de sol:
--Les dessins et les modifications aux dessins ne sont pas inclus dans le prix. --Le permis est inclus dans le prix. --Le test de sol n'est pas inclus dans le prix. --Le certificate de localisation de la fondation est inclus.
 - Enregistrement au programme de Certification des Maisons Neuve de l'APCHQ. (garantie d'un an pour le service après-vente et garantie de cinq ans pour la structure).
 - Plan ***** à construire sur un terrain choisi par le client à ***** P.Q.
 - Le zonage du terrain choisi par le client doit être résidentiel.
- #### EXCAVATION, FONDATION, ET SYSTÈME SEPTIQUE
- Excavation pour un sous-sol de 7 pieds minimum.
 - Murs de fondation de 10 po et/ou 8 po avec goudronnage en béton armé.
 - Calfeutrage des joints selon les normes supérieure de Novoclimat.
 - Dalle de béton du sous-sol et du garage de 4 po.
 - Dalle de béton du sous-sol isolé et garage isolé selon les normes supérieure de Novoclimat.
 - Murs extérieurs du sous-sol isolé selon les normes supérieure de Novoclimat.
 - Système septique inclus selon le test de sol.

CONSTRUCTION DU PLANCHER, MUR, ET TOIT

- Le bois de la charpente est inspecté visuellement pour défauts.
- Lisses en 2 po X 6 po.
- Poutre en acier ou bois laminé.
- Poutrelles à 16 po et/ou 12 po centre à centre avec boutisse et blocage.
- Poutre de contreventement aux niveaux supérieur et inférieur, si exigé.
- Sous-plancher en rainure et languette (TG) 5/8 po X 4 pi X 8 pi.
- De la colle et des clous sont utilisés pour attacher le sous-plancher aux poutrelles.
- Mur extérieurs en 2 po X 6 po à 16 po centre à centre.
- Mur intérieurs en 2 po X 4 po à 16 po centre à centre.
- Revêtement des murs extérieurs tel que exigé par Novoclimat.
- Pare-air et ruban collant sont utilisés sur tous les murs extérieurs selon Novoclimat.
- Contreplaqués pour renforcer les murs lateraux aux coins des mur extérieurs s'il s'agit d'une maison à deux étages.
- Un système de mur selon les normes supérieure de Novoclimat comprenant de l'isolation, coupe-vapeur, et un ½ po de gypse selon les normes supérieure de Novoclimat.
- Revêtement de la toiture en bardeaux garantie de 25 ans avec protection d'anti-gel de 50 livres aux égouts aux endroits nécessaires.
- Toiture en contreplaqué ½ po X 4 pi X 8 pi.
- Rez-de-chaussée de 9 pi et étage de 8 pi.

REVÊTEMENT EXTÉRIEUR, SOFFITES, BORDURE DE TOIT, COLONNES, RAMPES, ET FENÊTRES

- Revêtement de brique sur tous les murs extérieurs.
- Tous les soffites et la bordure de toit sont en aluminium (couleurs fournis par Gentek).
- Fenêtres Thermo à manivelles en PVC (Bourcier).
- Le périmètre des fenêtres est isolé selon les normes de Novoclimat.
- Le nombre et l'emplacement des fenêtres selon les dessins architecturales.

PORTES INTÉRIEURS ET EXTÉRIEURES

- Portes de qualité à l'intérieur.
- Porte-miroir moderne à l'entrée.
- Poignée pour la porte d'entrée.
- Porte de garage Garaga pré-peinturées.
- Poignées pour portes intérieurs de haute qualité.

SYSTÈME DE CHAUFFAGE ET SYSTÈME ÉLECTRIQUE

- Entrée électrique de 200 Ampères.
- Filage électrique en cuivre.
- Prises et sorties selon les normes du Code National du Bâtiment (CNB).
- Filage électrique pour un chauffe-eau de 60 gallons.
- Deux prises extérieurs.
- Quatre sorties extérieurs pour lumières.
- Sortie électrique pour détecteur de fumée à chaque niveau.
- Intérupteurs et prises: standard
- Préfilage pour lave-vaisselle.
- Préfilage pour laveuse et sècheuse.
- Préfilage pour téléphone et câble (emplacement à discuter avec le client).
- Système de chauffage HVAC installée par un installateur de ventilation certifié Novoclimat.

PLOMBERIE

- Plomberie pour un chauffe-eau de 60 gallons.
- Tuyauterie isolé selon les normes de Novoclimat.
- Plomberie pour la cuisine et salles de bains. (tuyauterie PEX et vidange en PVC).
- Préparation pour lave-vaisselle.
- Raccordement pour laveuse et sècheuse.
- Toilette isolé blanche et lavabo blanc dans les salles de bains.
- Évier de cuisine double en acier inoxydable.
- Bains et douches en acrylique.
- Deux sortie d'antigel à l'extérieur et une sortie d'eau au garage.
- Robinetterie de qualité, crédit alloué. *****

PLANCHERS, ESCALIERS INTÉRIEUR, ET FINITION INTÉRIEUR

- Planchers du vestibule, cuisine, et salles de bains en céramiques; crédit alloué. \$**/pi2
- Planchers en lattes de bois dans le salon, la salle de jeu, le bureau, et le corridor; crédit alloué. \$**/pi2
- Plancher flottant au sous-sol.
- Rampe d'escalier en chêne coloniale standard.
- Escalier du sous-sol fini en chêne et escalier de l'étage non-fini (prêt pour tapis).
- Plinthes, cadrages, et O-Gees en MDF.
- Finitions tel que la maison modèle situé au *****.
- Peinture--une apprêt et deux couches de finition blanc.

VENTILATION ET ÉCHANGEUR D'AIR

- Salles de bains avec échangeur d'air--sortie à l'extérieur.
- Ventilation dans la cuisine--sortie à l'extérieur.
- Ventilation pour sècheuse-- sortie à l'extérieur.
- Toutes la ventilation est installée par un installateur de ventilation certifié Novoclimat.
- Tuyauterie d'aspirateur avec deux sorties par étage--sortie d'échappement à l'extérieur selon les normes de Novoclimat.

ARMOIRES DE CUISINE ET VANITÉS

- Armoires de cuisine de haute qualité en chêne ou merisier selon les dessins architecturales.
- Vanités de haute qualité en mélamine dans les salles de bains selon les dessins architecturales.
- Armoires dessus la laveuse/sècheuse en mélamine selon les dessins architecturales.
- Comptoir en arborite moulé dans la cuisine et dans les salles de bains selon les dessins architecturales.
- Crédit alloué pour la cuisine et les salles de bains. \$*****.

BALCON ET GALERIE

- Balcon avant en béton.
- Galerie en bois traité standard (75 pi2 inclus).

PAYSAGE

- Terrain nivelé à la grandeur (le moins possibles d'arbres sont coupés).
- Entrée d'auto en pierres concassées 0 po à ¾ po.

MISCELLANÉES

- Tous les non-inclus et les modifications après avoir signé le contrat sont payables à l'avance.
- S'il y a des différences entre les dessins architecturales et les spécifications, les dessins architecturales seront respectés de préférence.
- Les entreprises Altura inc. se réserve le droit de remplacer du matériel d'une qualité égale ou meilleure.
- Les frais d'hypothèque et d'inspection sont inclus avec la Banque Nationale.
L'assurance hypothécaire n'est pas incluse.

NON INCLUS

- Éclairage à l'extérieur additionnel et prises extérieurs additionnelles.
- Préfilage pour générateur.
- Sorties et prises additionnelles à l'intérieur.
- Fixtures électriques.
- Lumières encastrés à l'intérieur (\$70 chaque) et à l'extérieur (\$85 chaque).
- Revêtement extérieur autre que du vinyle et brique (selon les plans).
- Revêtement en brique sur la cheminée à l'extérieur.
- Revêtement en brique sur le béton à l'extérieur.
- Soffite en aluminium de couleur autre que blanc.
- Gouttières.
- Carrelage aux fenêtres, persiennes, et autre décoratives autour des soffites et autour de la bordure du toit.
- Volet de fenêtres.
- Colonnes de décoration à l'extérieur autres que recouvertes en aluminium.
- Garde-corps et rampes à l'extérieur.
- Fenêtres en PVC colorées et portes de garage autre que blanche.
- Portes de garage en forme d'arche.
- Gazon et asphalte.
- Décorations extérieure, arbustes, rocailles, terrassement.
- Récouvrir le béton exposé.
- Numéro civique à la porte principale.
- Vanités et pharmacies autre qu'en melamine dans les salles de bains.
- Chute pour draps de l'étage supérieur à la salle de lessive.
- Carreau en céramique sur le comptoir de cuisine et sur les murs de cuisine.
- Foyer en gas propane additionnel.
- Décoration en pierre autour du foyer.
- Foyer additionnel dans la chambre des maîtres.
- Finition en médaillon autour des fixtures au plafond.
- Plafond cathédrale et plafond en carrelage (selon les plans).
- Plancher du sous-sol et du garage peints.
- Murs du garage peints.
- Tablettes additionnelles dans les vestiaires.
- Grenier non-fini (aucun mur de division, plancher, portes, et boiserie).
- Plinthes et cadrages, tablettes et commande automatique des portes de garage.
- Entrées additionnelles de l'extérieur au sous-sol et entrée additionelle du garage au sous-sol.
- Chambre froide sous le balcon avant.
- L'aspirateur pour le système d'aspirateur central.
- Pompe à chaleur avec a/c (thermopompe).

NOTES--CLIENT

NOTES --CONTRAT

Payment schedule:

- a) 10% at signing
- b) 20% at foundation and septic system
- c) 20% at closed house. When home is completely closed in or roughed in. Foundation, sub-floor, framing, sheathing, roof, roughed in electric and plumbing.
- d) 20% at gypse. When interior completed to the drywall stage (taped and finished). This should include exterior completion, pouring of the basement floor and installation of heating.
- e) 15% at end of works. Structure must be fit to be occupied and have finished interior doors, floors, carpentry, painting, electrical, walks and drive ways (subject to season)
- f) 15% at 30 days after end of works
- g) rebate amount goes to contractor at the end of works

GST/PST rebate goes to contractor. The client must sign the required forms in order to give the contractor the right to collect house and land rebates. Client will be invoiced for rebate amount at the end of works.

Les entreprises Altura inc. agrees to supply all materials, labour, and supervision to perform the work in these specifications.

If it is agreed that all materials delivered by, or on behalf of, Les entreprises Altura inc., shall remain their sole property until such time as full payment as per this contract has been received by Les entreprises Altura inc.

PRIX EN DOLLARS CANADIEN (T.P.S. et T.V.Q. exclus) (terrain exclus)

\$*****

Cette sousmission est valide jusqu'au *****.

CLIENT (*****)

Signature du client 1: _____

Signature du client 2: _____

Adresse du client: _____

Numéro de téléphone du client: _____

Date: _____

CONTRACTOR (Les entreprises ALTURA inc.)

Antonio Cardillo: _____

Bruno Gidaro: _____

Numéro du lot: _____

Le prix ne constitue une offre d'achat et sujet à changer sans préavis.
Tous les non inclus sont payables à l'avance.