

DVOJČKI OB GOZDU V HOČAH – TEHNIČNI OPIS

Sodobni dvojčki ob gozdu v Hočah



1. SPLOŠNO

Predmet prodaje je 5 dvojčkov (10 enostanovanjskih stavb - hiš) ob gozdu v Hočah – hiša z zemljiščem in urejeno okolico. Nadstrešek za 2 avtomobila in nadkrita terasa sta opcijsko za doplačilo in nista zajeta v osnovno ceno hiše.

Investitor gradnje je Nival, d.o.o., Draženci 102, 2288 Hajdina.

2. ZASNOVA

Deset hiš označenih z zaporednimi številkami: 1a, 1b, 2a, 2b – vhod v objekt in dovoz na jugovzhodni strani objekta in 3a, 3b, 4a, 4b, 5a in 5b – vhod v objekt in dovoz na severozahodni strani objekta.

Predvidena novogradnja hiš ter dostopne ceste opremljene s komunalno infrastrukturo se bo izvedla na zemljiščih parc. št. 1402/11 – 1a, 1402/12 – 1b, 1402/13 – 2a, 1402/14 in 1406/8 – 2b, 1402/6 – 3a, 1402/7 – 3b, 1402/8 – 4a, 1402/9 – 4b, 1402/10 in 1406/5 – 5a, 1406/6 – 5b, vse k.o. 696 Spodnje Hoče. Parcelacija je za vsako hišo že izvedena.

Tlorisna velikost posamezne hiše je razvidna iz projektne dokumentacije DGD in PZI. V pritličju bodo urejeni bivalni prostori v povezavi z zunanjimi površinami, sanitarije in tehnični prostor. V 1. nadstropju so predvideni spalni prostori - otroški sobi, spalnica in kopalnica.

Parkiranje je predvideno pred vsako hišo na dveh parkirnih mestih.

V vsaki hiši je predvideno eno centralno stopnišče.

Zunanje površine bodo namenjene zelenim površinam na raščenem terenu. Izvedene bodo terase s tlakovanjem.

3. OBDELAVE

3.1. KONSTRUKCIJA

Temeljenje stavbe bo izvedeno kot armiranobetonska temeljna plošča debeline 25 cm. Vse zunanje nosilne stene bodo opečne debeline 25 cm v kombinaciji z armirano betonskimi vezmi. Notranje nenosilne predelne stene bodo suhomontažne debeline 12,5 cm.

3.2. STREHA

Streha objekta bo izvedena kot ravna streha z minimalnim naklonom. Zaključna kritina bo PVC hidroizolacijska folija debeline 1,8mm. Odvodnjavanje strehe bo izvedeno gravitacijsko.

3.3. FASADA

Za večino fasadnih površin hiš je predvidena kontaktna fasada izolirana z EPS ali volne (glede na požarno študijo) z debelino do 18 - 20 cm in obdelana z mineralnim ometom v zemeljskih odtenkih.

V pritličju bodo fasadne površine delno izvedene kot prezračevane z leseno oljeno macesnovo oblogo.

3.4. STAVBNO POHIŠTVO

Vhodna vrata bodo iz ALU profilov in so dobre toplotne izolativnosti.

Fasadna okna in balkonska vrata stanovanj bodo imela okvirje iz PVC profilov v sivi barvi. Zasteklitev bo 3-slojna, $U_w \leq 0,9 \text{ W/m}^2\text{K}$.

Zunanje police bodo kamnite, notranje police bodo bele iz umetnega kamna.

Na vseh oknih in balkonskih vratih bodo nameščene alu žaluzije na elektro pogon.

Notranja vrata bodo lesena z iverkal sredico in finalno obdelana s CPL folijo po vzorcu. Višina notranjih vrat bo 2,10m.

3.5. FINALNE OBDELAVE

Tla v vseh sobah, bivalnih prostorih (v jedilnici, dnevni sobi in kuhinji) bodo finalno obložena z leseno talno oblogo. V ceni je zajeta lesena talna obloga na osnovi vzorca - pri izbiri alternativne talne obloge s strani kupca se upošteva nabavna neto cena 25 €/m². Stopnice iz pritličja v nadstropje bodo obdelane z enako leseno talno oblogo.

V kopalnicah, WC-ju, hodniku in tehničnem prostoru bodo tla finalno obložena s keramiko – v ceni je zajeta keramika na osnovi vzorca. Pri izbiri alternativne keramike se upošteva neto nabavna cena 15 €/m². V kopalnicah in WC-ju bo položena tudi stenska keramika na osnovi vzorca in iste neto nabavne cene.

Vse stene in stropi bodo fino zglajeni in pobarvani z belo disperzijsko barvo skladno s standardom.

3.6. INŠTALACIJE

V hiši bodo izvedene standardne inštalacije. Gretje hiše bo izvedeno s toplotno črpalko zrak - voda z ustrezno močjo. Ogrevanje bo talno z 1 razdelilcem na etažo. Vgradnja termostata ni predvidena. S toplotno črpalko bo poleti omogočeno pohlajevanje hiše preko talnega gretja. Za potrebe dodatnega hlajenja bosta izvedeni predpripravi klim v pritličju v bivalnem prostoru in v 1. nadstropju na hodniku. Dobava in montaža notranjih enot ter zunanjih enot klime ni zajeta v ceno. Vodovodne inštalacije in odtočna kanalizacija (PVC cevi) bodo narejene kakovostno in vestno.

V kopalnici je v prodajni ceni zajeta sledeča oprema: tuš kad dimenzij 90cm x 90cm (liti marmor), tuš podometna armatura s pršno ročko, viseča WC školjka s pokrovom na mehko zapiranje (cenovni razred 200 EUR). Kopalniški blok z umivalnikom in tuš kabina nista zajeti v ceni. Izvedena bo podometna inštalacija za kopalniški blok, brez kopalniškega bloka. Prav tako v ceni ni zajet drobni inventar v kopalnici (metlica za WC, ogledala, držalo za WC papir...). Vse kopalniške armature so ranga neto nabavna cena 60 EUR/kos.

V hiši bo izvedena predpriprava za lokalno prezračevanje. Cevni lokalni rekuperatorji niso zajeti v osnovni ceni.

Elektro inštalacije bodo izvedene klasično v skladu s predpisi in v skladu s PZI projektom.

V ceni so zajeti:

- NN priključek objekta,
- razdelilec,

- stikala in vtičnice iz programa modul (npr. proizvajalca TEM Čatež),
- za vsako prostor izvod za vsaj 1 svetilko (zaključen s sponkami),
- svetilke na fasadi, in sicer 1 kos vhod, 1kos terasa,
- izvedba strelovoda v skladu s predpisi,
- šibkotočna inštalacija.

V ceni ni zajeto:

- inštalacije izven hiše za zunanjo ureditev,
- inštalacije indirektno svetlobe, ambientalne svetlobe, pametne inštalacije ipd.

3.7. OKOLICA

Okolica je urejena – posejana trava.

Zunanje površine pred objektom bodo izvedene z betonskimi tlakovci, medtem ko bodo poti ob objektu in terasa tlakovani z betonskimi ploščami.

Med parcelami med posameznimi hišami bo postavljena panelna ograja višine 120 cm.

4. OSTALA DOLOČILA

V teku same gradnje hiš in v času obratovanja objekta lahko pride do pojavov, ki niso predmet reklamacije v garancijski dobi in ne vplivajo na spremembo cene nepremičnine.

Takšni pojavi so:

- posedki tal okrog hiše do 5cm,
- razbarvanje fasade zaradi pregrevanja in razpada pigmentov v fasadni barvi,
- lasaste razpoke, ki se lahko pojavijo na notranjih stenah zaradi sušenja ometov, betona ali opeke,
- razpoke na stikih različnih materialov (npr. opeka – montažne plošče),
- dejanske površine od projektiranih lahko odstopajo $\pm 3\%$.

Prodajalec - investitor si pridržuje pravico do manjših odstopanj pri materialih, jih zamenja z materiali, ki imajo podobne lastnosti, z namenom izboljšanja detajlov in zagotovitve kakovostnejše izvedbe. Prav tako lahko prodajalec tekom gradnje izvede smotrne spremembe brez soglasja kupca, v kolikor to prodajalec oceni kot smiselno za dokončanje nepremičnine. Vse cene ki so navedene v tem tehničnem opisu so brez DDV-ja.

5. CENA IN PLAČILNI POGOJI

Cena za izvedbo hiše po zgornjem opisu brez izvedbe dodatnih del je navedena v prodajnem ceniku in vsebuje 9,5% DDV.

Plačilni pogoji: 10% kupnine ob sklenitvi predpogodbe, preostanek kupnine po pridobitvi uporabnega dovoljenja. Primopredaja se izvede po plačilu celotne kupnine. Na primopredaji se določi razumni rok za odpravo morebitnih napak.

6. ROK IZVEDBE

Rok izvedbe hiš je september 2027, skrajni rok s pridobitvijo uporabnega dovoljenja je december 2027. V primeru da je do navedenega roka gradnja hiše zaključena in še ni pridobljeno uporabno dovoljenje zaradi postopkov na UE, se rok izvedbe hiš ustrezno podaljša.

7. MOŽNA DOPLAČILA V FAZI IZVEDBE

Možna doplačila v fazi izvedbe so:

- Izvedba stavbnega pohištva v alu izvedbi ali les-alu izvedbi.
- Izvedba nadstrešnice na terasi.
- Izvedba nadstrešnice za 2 avtomobila pred hišo.
- Izvedba višje višine notranjih vrat, izvedba notranjih vrat druge kakovosti.
- Izbira keramike in parketa.
- Montaža lokalnih rekuperatorjev ali izvedba centralne rekuperacije.
- Dobava in montaža klim.
- Izvedba dodatnih električnih inštalacij.
- Izvedba domofona.
- Ostalo.

Hoče, julij 2026

Nival, d.o.o.
Direktor:
mag. Marko Glavinič