
SAMOSTOJNE HIŠE HOČE – TEHNIČNI OPIS

Sodobne hiše na Ulici Jerneja Ciringerja v Hočah.

1. SPLOŠNO

Predmet prodaje je zidana samostojna hiša – enostanovanjska stavba z zemljiščem, vključno z nadstrešnico za 2 osebna avtomobila in urejeno okolico.

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

2. ZASNOVA

Pet enostanovanjskih stavb označenih z zaporednimi števkami od 1 – 5 bo zgrajenih v nizu.

Predvidena novogradnja hiš ter dostopne ceste opremljene s komunalno infrastrukturo se bo izvedla na zemljiščih parc. št. 1209 in 1220/32 vse k.o. 696 Spodnje Hoče. Po izgradnji stavb bo izvedena nova parcelacija na način, da bo vsaka hiša na svoji parceli.

Stavbe bodo približno kvadratnega tlorisa s terasami in nadstrešnicami pred stavbami.

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 - otroške sobe, spalnica in kopalnica.

Parkiranje je predvideno pred vsako hišo na dveh parkirnih mestih pod nadstrešnico.

V vsaki hiši je predvideno eno centralno stopnišče.

Zunanje površine bodo namenjene zelenim površinam na raščenem terenu. Teraso bodo izvedene 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.

Nadstrešnice pred hišami bodo jeklene.

3.2. STREHA

Streha objekta bo izvedena kot enokapna streha. Zaključna kritina bo trapezna pločevina temnejše nesvetleče barve. Odvodnjavanje strehe bo izvedeno gravitacijsko. Na nadstrešnicah bo nameščena prav tako trapezna pločevina.

3.3. FASADA

Za večino fasadnih površin hiš je predvidena kontaktna fasada izolirana z EPS ali volne (glede na požarno študijo) z debelino do 20 cm in obdelana z mineralnim ometom v zemeljskih odtenkih. V pritličju bodo fasadne površine delno izvedene s klinker oblogo direktno stičeno z izolacijo in/ali v kombinaciji z drugimi materiali.

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 zunaj in beli znotraj. 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 iverokal 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 gotovim dvoslojnim lakiranim ali oljenim parketom. V ceni je zajet parket na osnovi vzorca - pri izbiri alternativnega parketa s strani kupca se upošteva nabavna neto cena parketa 25 €/m². Stopnice iz pritličja v nadstropje bodo obdelane v enakem parketu.

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 zglačeni 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 ceni ni zajeta rekuperacija (niti lokalna, niti centralna).

V kopalnici je v prodajni ceni zajeta sledeča oprema: tuš kad dimenzij 90cm x 120cm (liti marmor), kopalna kad 160cm x 70cm brez šob, 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 drobn inventar v kopalnici (metlica za WC, ogledala, držalo za WC papir...). Vse kopalniške armature so ranga neto nabavna cena 60 EUR/kos.

Elektro instalacije 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),
- svetilki 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 kot štokan beton, medtem ko bodo poti ob objektu in terasa tlakovani z betonskimi ploščami.

Med parcelami med posameznimi hišami bo postavljena panelna ograja višine 100 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 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.



NIVAL, d.o.o.
Ulica heroja Šlandra 13, 2000 Maribor

✉: info@nival-group.com
🌐: www.nival-group.com

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 hiše je maj 2027, skrajni rok s pridobitvijo uporabnega dovoljenja je september 2027. V primeru da je do navedenega roka gradnja hiše zaključena in še ni pridobljeno uporabno dovoljenje zaradi postopkov na UE, se rok izvedbe hiše 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 bioklimatske pergole na terasi, vključno s temelji.
- 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, oktober 2025

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