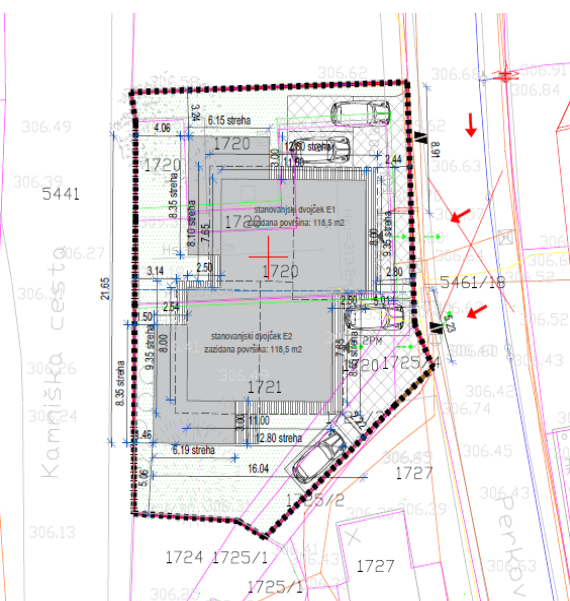
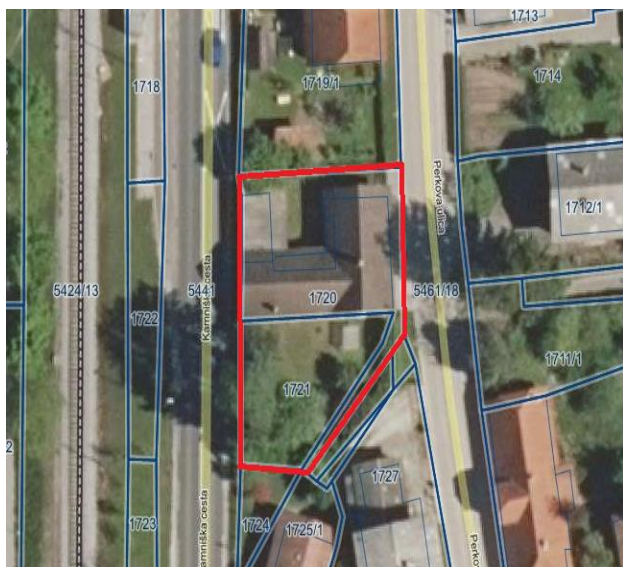


OSNOVNI OPIS DVOJČKA PERKOVA, DOMŽALE

1. SPLOŠNI OPIS NASELJA

Stanovanjska dvojčka Perkova se nahajata na Rodici pri Domžalah. Mikro lokacija je med Perkovo ulico na vzhodni strani ter Kamniško cesto na zahodni strani. Stavbno zemljišče obsega 609 m².



Makro lokacija naselja omogoča kakovostno družinsko bivanje, saj je v bližini vsa potrebna infrastruktura:

- center Domžal je oddaljen 700, kjer se nahajajo banke, pošta, občina, Upravna enota, knjižnica, trgovine, ...
- Osnovna šola Rodica je oddaljena 400 m
- vrtec je oddaljen 200 m
- avtobusna in železniška postaja s povezavo do Ljubljane in Kamnika sta oddaljena 200 m
- rekreacijske poti ob Kamniški Bistrici so oddaljene 1 km
- AC priključek Domžale je oddaljen 3,5 km.

2. LOKACIJA IN ZASNOVA

Na območju naselja Rodica, Domžale se bo gradila dvostanovanjska stavba z dvema enotama (dvojčkoma): D1 in D2. Zemljišče za gradnjo meri 609 m².

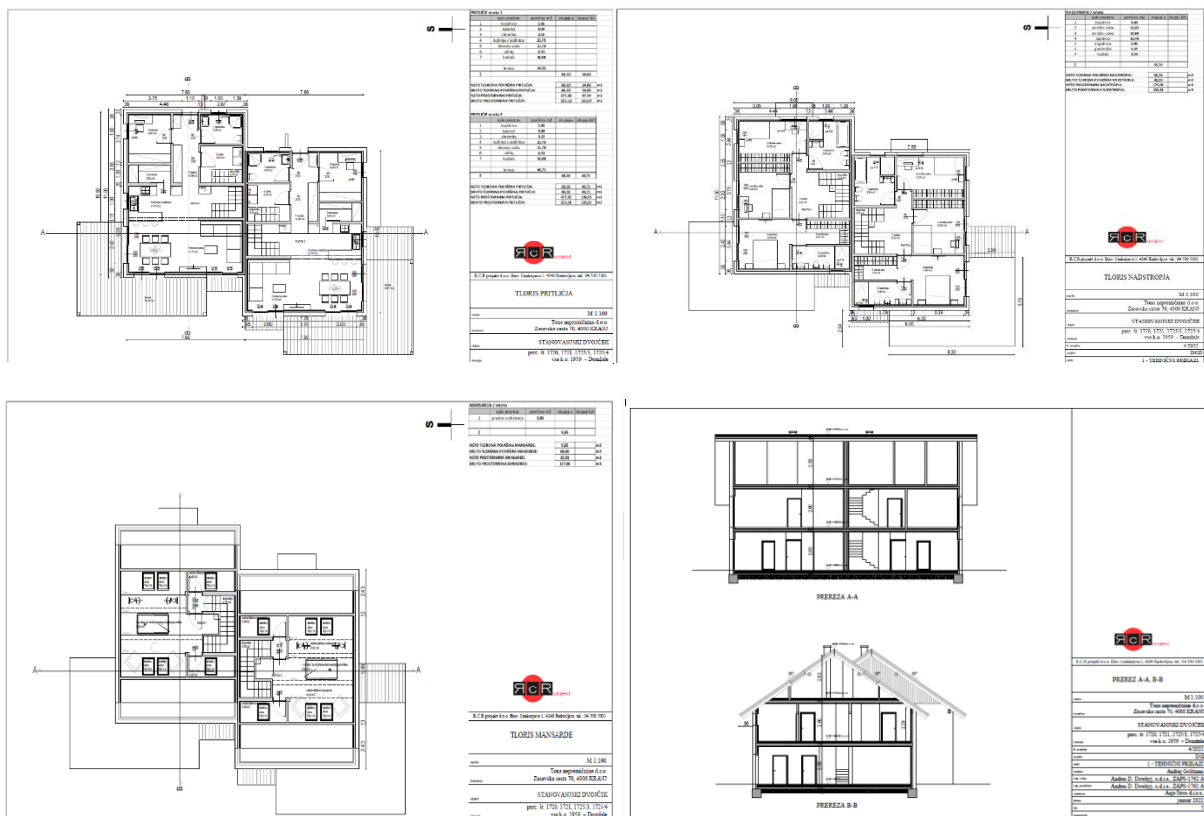


Dovoz do enota poteka iz javne ceste Perkova ulica.

Površine zemljišč in neto tlorisne površine stanovanjskih enot:

- D1 – zemljišče 287 m², stanovanjska enota 143,81 m² stanovanjske površine
- D2 - zemljišče 322 m², stanovanjski enota 143,81 m² stanovanjske površine.

Stanovanjski enoti obsegata pritličje, nadstropje in mansardo. Podrobna arhitektura (tlorisi, prerezi in fasade) so razvidni iz Priloge 1.



Stanovanjski enoti bosta zgrajene po principu skoraj nič energijske hiše lesene gradnje do 4. gradbene faze z urejeno okolico. Kupec bo enoto prevzel z:

- končanimi konstrukcijskimi gradbenimi deli
- dokončano strešno konstrukcijo in krovskimi deli ter izolacijo strehe
- izdelanim zaključnim ovojem (fasado)
- izdelanimi zunanjimi in notranjimi predelnimi stenami z vključeno izvedbo instalacijske ravnine, izolacijo instalacijske ravnine in oblogo instalacijske ravnine, sten in stropov
- vgrajenim zunanjim stavbnim pohoštvom
- izdelavo betonskih tlakov
- napeljava inštalacij: električne, vodovodne, odtočne, ogrevalne in prezračevalne
- urejeno zunanjo okolico.

Do posamezne stanovanjske enote bodo pripeljani priključki na javno kanalizacijsko, vodovodno, električno, plinsko in telekomunikacijsko omrežje.

Stanovanjske enoti bosta končane in pripravljene za prevzem konec leta 2022.

3. ZNAČILNOSTI LESENE GRADNJE

Stanovanjske enote bodo zgrajene po principu lesene gradnje. Les je naravna surovina, zato ima številne prednosti pred drugimi materiali. Zagotavlja ugodno klimo in dobro počutje, saj deluje kot naravni čistilec zraka. Les naravno uravnava vlažnost v prostoru ter tako zagotavlja svežino in čistost zraka ter visoko kakovost bivanja. Bivanje v leseni stavbi je prijazno do okolja in uporabnika, hkrati pa je les mogoče v celoti ekološko reciklirati.

Pri leseni gradnji se uporablja križno lepljen les. Križno lepljen les ima odlične konstrukcijske značilnosti z relativno majhno težo. Odlično se obnese tudi v kombinaciji z drugimi materiali, kot so beton, jeklo in steklo. Na tak način lahko ustvarjamo stroškovno učinkovite rešitve, pomemben dejavnik pri ceni pa je tudi kratek čas gradnje, kar je dodatna prednost gradnje z lesom. Stene iz križno lepljenega lesa imajo tudi odlične gradbene in fizikalne lastnosti kot so, statična trdnost, ognjevarnost, toplotna izolativnost ter kumulativnost in kar je še pomembno nam zagotavljajo potresno varnost.

Gradnja z lesom je varčna in stroškovno učinkovita. Leseni gradbeni elementi so skoraj v celoti izdelani vnaprej, zato ustrezajo visokim standardom kakovosti. Izdelava elementov konstrukcije poteka v optimalnih pogojih, brez vremenskih vplivov. Tudi posamezne instalacije so vnaprej pripravljene v največji možni meri, zato je montaža na terenu razmeroma hitra v primerjavi s klasično gradnjo.

Hitra montaža, izjemno natančna izvedba in ugodno bivalno ugodje, ki ga nudi les kot naravni material, so edinstvene prednosti lesene gradnje.

Gradnja z lesom je hitrejša od klasične gradnje, saj gre za suho gradnjo – torej ni treba čakati, da se deli objekta sušijo. Takšna gradnja je zato tudi čistejša, manj je odpadkov in hrupa. Vnaprej izdelane lesene gradbene elemente lahko na gradbeni lokaciji postavite zgolj v nekaj dneh, kar vpliva tudi na končno ceno gradnje.

4. KONSTRUKCIJSKI ELEMENTI

Osnovni konstrukcijski elementi stanovanjske enote so betonska plošča in estrihi, zunanje stene, notranje stene, medetažna plošča in strešna konstrukcija.

BETONSKA PLOŠČA in ESTRIH:

- Pritlična betonska plošča:
 - Podložni tampon
 - Hladni bitumenski premaz
 - Bitumenski trak
 - Toplotno izolacijske plošče XPS
 - AB temeljna plošč
 - Toplotno izolacijske plošče EPS
 - Namenska ALU folija
 - Mikroarmirani beton (v spodnji coni betona so na ALU foliji pritrjene cevi za razvod talnega gretja)
- Notranje stopnišče:
 - Notranje stopnišče izdelano iz 100mm masivnih plošč iz križno lepljenih plošč
- Medetažna plošča med dvema bivalnima etažama:
 - Mavčno kartonske plošče d=1,25 cm
 - Sistemsko spuščena podkonstrukcija iz pocinkanih profilov
 - Zračni prostor
 - CLT 160 0mm 7-slojna
 - Toplotno izolacijske plošče EPS (npr. Fragmat EPS 100 ali enakovredno)
 - Namenska ALU folija
 - Mikroarmirani beton (v spodnji coni betona so na ALU foliji pritrjene cevi za razvod talnega gretja)

ZUNANJE STENE:

- Pritlične zunanje stene v sestavi **BIGGEST LIVING:**
 - Fasadni sistem Baunit lepilo 2x, mrežica 1x – zaključni sloj 1x
 - Toplotno izolacijske plošče XPS v višini 50 cm
 - Toplotno izolacijske plošče iz kamene volne 20 cm
 - Bitumenski trak
 - CLT 100 mm 3-slojna
 - Inštalacijska ravnina 5 cm
 - Kamena volna 5 cm
 - 2x gips-kartonska plošča 12,5 mm
- Zunanje stene v nadstropju sestavi **BIGGEST LIVING:**
 - Fasadni sistem Baunit 2x, mrežica 1x – zaključni sloj 1x
 - Toplotno izolacijske plošče iz kamene volne 20cm
 - CLT 100mm 3-slojna
 - Inštalacijska ravnina 5cm
 - Kamena volna 5cm

- 2x gips-kartonska plošča 12,5mm

NOTRANJE STENE:

- Notranja stena v sestavi:
 - Mavčno kartonska plošča (d=1,25 cm)
 - CLT 100mm 3-slojna
 - Mavčno kartonska plošča (d=1,25 cm)

STREŠNA KONSTRUKCIJA:

- Strešna konstrukcija:
 - Betonski strešniki Bramac (barva: grafitno siva)
 - Letve za kritino 50/40
 - Kontra letve zračni kanal 80/50
 - Prezračevalni kanal Paropropustna in vodoodbojna sekundarna kritina
 - Podeskana streha
 - Podkonstrukcija in izolacija strehe iz kamene volne debeline 300 mm

5. KROVSKA, KLEPARSKA IN FASADERSKA DELA

Krovska dela vključujejo strešno kritino Bramac:

- Grafitno siva barva
- Strešniki, zračniki, slemenjaki, kapna rešetka, prezračevalni trak, točkovni snegolovi 2,4 kom/m², oddušniki (predvideni 2X), aeroslemenski element, pritrjevanje slemenjakov.

Kleparska dela bodo izvedena iz eloksirane barvane aluminijaste pločevine:

- Antracit barva
- Dobava in montaža žlebu polkrožne oblike s kljuko dor. š. 33 cm, cevi za odvod meteorne vode Φ 100 mm, odtočnega lijaka, dvojnega kolena Φ 100 mm,
- Kapna in čelna pločevino.

Fasaderska dela obsegajo fasadni sistem:

- Fasadni sistem – IZOLACIJA kamena volna- 20cm
- Osnovni premaz, lepilo, malta in mrežica
- Izravnava in nanos zaključnega sloja
- Po videzu glajen omet 2 mm (enakomerna zrnata površina)
- V svetlih, pastelnih barvah po barvni karti
- Brez poudarjenih okenskih špalet
- Postavitev, demontaža fasadnega odra

6. ZUNANJE STAVBNO POHIŠTVO

Stavbno pohištvo sestavljajo okna in balkonska vrata, zunanje okenske police in vhodna vrata.

OKNA in BALKONSKA VRATA:

- LESENA OKNA
 - Zunaj in znotraj v standardni barvi
 - Skupna toplotna prevodnost $U_w = 0,67 \text{ W/m}^2\text{K}$
 - Tri – slojno steklo $U_g=0,60\text{W/m}^2\text{K}$
 - Krpan žaluzije
 - Dimenzije in odpiranje oken po projektni dokumentaciji
 - Montaža oken po RAL metodi

- ZUNANJE OKENSKE POLICE:
 - Zunanje ALU okenske police:
 - Zunanja alu polica
 - Preseganje čez steno 4cm

VHODNA VRATA:

- VHODNA VRATA - LESENA
 - Zunaj in znotraj v standardni barvi
 - Dimenzije in odpiranje oken po projektni dokumentaciji
 - Montaža vrat po RAL metodi

7. INŠTALACIJE IN DRUGA OBRTNIŠKA DELA

Inštalacijska in druga obrtniška dela obsegajo postavitev električnih, vodovodnih, ogrevalnih inštalacij, prezračevalnega sistema in druga dela.

ELEKTRIČNE INŠTALACIJE:

- Grobi osnovni razvod električnih inštalacij v montažnem delu objekta:
 - Razdelilnik v vsaki etaži
 - Razvodi vseh potrebnih kablov v izolirnih IPF ceveh
 - Uporaba primernih električnih doz, namenskih za pasivno gradnjo, vključno z vsem tesnilnim materialom
 - Ozemljitev za električne naprave
 - Izenačitev potencialov ozemljitve za ogrevanje, vodo, tuš, kopalno kad
 - Priklopi naprav strojnih inštalacij do 5kW, senčil in ostalih tehnoloških priključkov
 - Izvedba temeljnega ozemljila iz pocinkanega ploščatega železa skladno z inženirsko prakso
 - V vsakem prostoru je predvideno stikalo s povezavo za upravljanje elektro motorja senčil (rolet in žaluzij)
 - Dnevni prostor in jedilnica: 4x izvod za luč na stropu s stikalom, 4x izvod za vtičnico, 2x izvod za dvojno vtičnico, 1x izvod UTP (internet-telefon-TV), 1x izvod za sobni termostat regulacije gretja
 - Kuhinja: 2x izvod za luč na stropu s stikalom, 1x izvod za kuhalno ploščo, 1x izvod za pečico, 1x izvod za napo, 1x izvod za pomivalni stroj, 1x izvod za

hladilnik, 3x izvod za dvojno vtičnico nad delovno ploščo, 1x izvod za luč pod elementom

- Vetrolov: 1x izvod za luč s stikalom, 2x izvod za vtičnico
- Teh. prostor: 2x izvod za luč na stropu s stikalom, 2x izvod za vtičnico, 1x izvod za toplotno črpalko, 1x izvod za pralni stroj, 1x izvod za sušilni stroj, 1x izvod za ozemljitev ogrevalne tehnike
- Stopnišče: 2x izvod za luč na stropu (steni) z menjalnim stikalom, 1x izvod za vtičnico
- Hodnik zgoraj: 1x izvod za luč na stropu z menjalnim stikalom, 1x izvod za vtičnico
- Spalnica: 2x izvod za luč na stropu z menjalnim stikalom, 3x izvod za vtičnico, 1x izvod za dvojno vtičnico, 1x izvod UTP (internet- telefon-TV)
- Otroške sobe (2x): 1x izvod za luč na stropu s stikalom, 1x izvod UTP (internet-telefon-TV), 3x izvod za vtičnico
- Kopalnica: 1x izvod za luč na stropu s stikalom, 1x izvod za luč nad ogledalom, 1x izvod za vtičnico ob ogledalu, 1x izvod za klasično vtičnico, 1x izvod za ozemljitev (kad ali tuš), 1x predpriprava elektrike za radiator lestev
- Telekomunikacije (Razvod internetnih in TV povezav do vseh odjemnih mest z UTP/coax kabli (kategorije 5A) v izoliranih IPF ceveh;
- Svetila (Razvodi potrebnih kablov v izoliranih IPF ceveh do vseh odjemnih mest (pozicij svetil); Vezava inštalacije v zaključene sklope, skladno z načrtom razsvetljave.

VODOVODNA INŠTALACIJA:

- Grobi razvod vodovodnih inštalacij v montažnem delu objekta:
 - Razvod tople in hladne sanitarne vode po montažnem delu hiše z Alumplast cevmi,
 - Razvod speljan od vodomernega jaška (brez priključkov v jašku) v montažnem delu hiše ali nad temeljno ploščo oz. kletjo.
 - Hišni priključek (merilna ura, filter drobnih delcev, zaporni ventil),
 - Grobi razvod vodovodnih inštalacij za:
 - WC školjko - priključek hladne vode, montažna konzola z vgradnim kotličkom Geberit za visečo školjko, brez sanitarne keramike in kotlička,
 - Umivalnik – priključek hladne in tople vode, odtok, brez sanitarne keramike in pripadajoče armature,
 - Kopalna kad – priključek hladne in tople vode, odtok brez sifona, brez sanitarne keramike in pripadajoče armature,
 - Kuhinja – priključek tople in hladne vode za kuhinjsko korito ter hladne vode za pomivalni stroj pod koritom, brez kuhinjskega korita, pripadajoče armature,
 - Montaža priključka hladne vode za pralni stroj,

OGREVALNA INŠTALACIJA:

- Razvod talnega ogrevanja v pritličju in mansardi:
 - Razvod z večplastno aluminij-polietilensko cevjo za talno ogrevanje, speljan v vseh bivalnih prostorih,
 - Sistem za pritrjevanje cevi
 - Razdelilna omarica posameznih nadstropij (mansarda, pritličje) s tolikšnim številom zank, kolikor je ogrevanih prostorov
 - Izvedba freonske povezave med zunanjo in notranjo enoto o betonski podstavek za zunanjo enoto toplotne črpalke

DRUGA DELA:

- Lesena terasa iz sibirskega macesna s točkovnim temeljenjem

8. ZUNANJA UREDITEV

Okolica stanovanjskih enot bo urejena s travno zasaditvijo. Zemljišče med dovozno cesto do parkirišča, pred vhodom v enoto in okoli enote v širini 1m bo tlakovano z betonskimi tlakovci in/ali asfaltirano. Med enotama bo postavljena ograja. Zunanja terasa enote bo tlakovana.

9. KOMUNALNA INFRASTRUKTURA

VODOVOD IN KANALIZACIJA

Vsak enota ima samostojen vodovodni priključek z zunanjim merilnim mestom speljan od javnega omrežja preko sekundarnega voda.

Kanalizacija izvedena v PVC kanalizacijskih ceveh je vodena v javno kanalizacijsko omrežje.

Meteorne vode iz parkirišča bodo preko lovilca olj speljane v meteorno kanalizacijo. Meteorne vode s streh enote in lope bodo preko peskolovov speljane v meteorno kanalizacijo.

ELEKTROINSTALACIJE

Stanovanjski enota bo priključeni na javno električno omrežje preko priključne merilne omarice in preko podzemnih kablov do enote.

TELEKOMUNIKACIJE

Stanovanjski enota bodo priključene na optično omrežje z priključno omarico na fasadi enote.

10. GARANCIJA

Kupcem zagotavljamo 30-letno garancijo na konstrukcijsko stabilnost objekta in 2-letno garancijo na morebitne skrite napake, ki izhajajo iz izvedbe. Za vgrajeno opremo, veljajo garancijski roki, ki jih določijo proizvajalci opreme.

11. CENE IN PLAČILNI POGOJI

Cene posameznih stanovanjskih enot do 4. gradbene faze:

STANOVANJSKA ENOTA	CENA Z 9,5 % DDV
D1	397.000,00 EUR
D2	397.000,00 EUR

Plačilni pogoji:

- 10 % kupnine kot ara v treh dneh po podpisu pogodbe
- 90 % kupnine pred prevzemom stanovanjske enote.

Priloge:

- Priloga 1: Arhitektura
- Priloga 2: Preostala dela in opravila za dokončanje, ki jih bo kupec izvedel sam

Domžale, februar 2022

Investitor:

Tona nepremičnine d.o.o.

Direktor Tomo Jereb

PRILOGA 2: PREOSTALA DELA IN OPRAVILA, KI JIH BO KUPEC IZVEDEL SAM

Dela in opravila, ki niso vključena v ceno in jih mora kupec izvesti sam:

- izvedba vseh slikopleskarskih del
- polaganje finalne talne in stenske obloge
- toplotna črpalka,
- sanitarna keramika in armature,
- notranja vrata,
- vgradnja svetil.

NOTRANJE STAVBNO POHIŠTVO

- Dobava in montaža notranjih vrat

SLIKOPLESKARSKA DELA

- Zaključni sloj z izravnalno maso, mrežico in zaključnimi letvami
- Pleskanje

BETONSKA PLOŠČA in ESTRIH:

- Pritlična betonska plošča:
 - Izravnalna masa (do 5mm) - *parket*
 - Tankoslojni hidroizolacijski premaz (do 1,5 mm) - *keramika*
- Medetažna plošča med dvema bivalnima etažama:
 - Končni pod – keramika, parket

ZAKLJUČEVANJE ELEKTRIČNIH INŠTALACIJE:

- Grobi osnovni razvod električnih inštalacij v montažnem delu objekta:
 - Meritve elektro inštalacij pred predajo objekta
 - Merilna omarica in števec nista zajeta v ponudbi
 - Stikalni program
 - Na vseh odjemnih mestih so predvidene ustrezne UTP vtičnice, skladno z izgledom izbranega stikalnega programa)
 - Svetila - Vezava inštalacije v zaključene sklope, skladno z načrtom razsvetljave;
 - Dobava in montaža svetil

ZAKLJUČEVANJE VODOVODNE INŠTALACIJE:

- Sanitarna keramika in armature
 - umivalnik
 - mešalna armatura
 - stenska mešalna armatura s tuš ročko
 - straniščna školjka z desko
 - tipka za podometni kotliček
 - tuš kad z rešetko in sifonom ter ustrezno kanaletu
 - opcija: kad.

OGREVALNA INŠTALACIJA:

- Razvod talnega ogrevanja v pritličju in mansardi:
 - Sobni termostati
 - Centralni referenčni termostat
 - Polnjenje in odzračevanje sistema, tlačni preizkus
 - Toplotna črpalka Viessmann Vitocal 200-A z 200L bojlerjem
 - Izvedba freonske povezave med zunanjo in notranjo enoto o betonski podstavek za zunanjo enoto toplotne črpalke
 - Vključena vsa pripadajoča oprema kotlovnice o strokovna montaža in zagon naprave

PREZRAČEVALNI SISTEM:

- Rekuperacija Viessmann Vitovent 300-W (za enodružinske hiše do 170m²)