

SOSESKA ZENIT POBREŽJE – BLOK F

»Lahkotno bivanje čaka na vas!«



Predmet prodaje je večstanovanjski objekt F:

Splošno:

Večstanovanjski trgovsko, poslovno, gostinski objekt F obsega 72 stanovanj, ki so razdeljena v dve lameli A in B ter pozicionirana v 1., 2., 3., 4., 5. in 6. nadstropju objekta. Stanovanja so različnih velikost (od slabih 28m² do 66m²) in različnega števila sob (garsonjera do 3 sobnih). Velikost stanovanj in razporeditev posameznih prostorov kot tudi pripadajoče shrambe so razvidne iz prodajnega kataloga. V vsako stanovanje vstopamo s skupnega hodnika – komunikacije. Vsako stanovanje ima balkon in shrambo (bodisi v stanovanju, bodisi v kletnih prostorih). V objekt smo umestili dva dvigala, na vsako lamelo, torej skupno štiri dvigala, ki medsebojno povezuje vse etaže objekta. Vertikalna komunikacija po objektu je možna tudi po stopnišču. V pritličju so locirani poslovno trgovski prostori, ki omogočajo glede na prostornost, razmejitev prostora v več manjših ali pa ohranitev prostora za izvedbo dejavnosti.

Dostop do objekta in komunikacije ter skupni prostori:

Dostop do objekta je možen z ceste A, ki je povezovalna cesta med Čufarjevo cesto in Šolsko ulico. Dostop do skupne kletne garaže z motornimi vozili je po klančini iz jugovzhodne smeri in lokalne ceste A. V garaži v kletnih prostorih objekta etažnosti K1 in K2 smo umestili 257 parkirnih mest. V kletni etaži so locirani še prostori za hrambo koles, skladišča za poslovno trgovske dejavnosti, tehnični prostor in shrambe za stanovanjske enote. Zunanja ureditev objekta je izvedena v skladu s projektom, dostopne ceste so ustrezne širine. V cesti je zasnovan ločen sistem odvodnje padavinske in komunalne odpadne vode iz objekta. Vhod v objekt smo uredili preko glavnih vhodov v pritličju objekta na jugovzdni strani objekta. Na glavnem vhodu v objekt so nameščeni domofon in poštni nabiralniki. V kleti objekta so v elektro podpostaji števeci za porabo električne energije, za vsako stanovanje posebej z daljinskim odčitavanjem. Vodomer in kalorimeter z daljinskim odčitavanjem sta v vsakem stanovanju v omari. Komunikacija po objektu poteka po hodnikih in vertikalno po stopnišču ali s pomočjo dvigal. Z dvigalom je možen dostop v vse etaže objekta.

Konstrukcija:

Konstrukcija objekta je armiranobetonska. Objekt smo temeljili na temeljni plošči ustrezne debeline. Kletne stene so v celoti armiranobetonske. Tudi v pritličju in stanovanjskih etažah so slopi, prečne in stene stopniščnega jedra ter dvigalnega jaška v celoti armiranobetonske. Etažne plošče so armiranobetonske. Stopnišča in stopniščne rame so armiranobetonske izvedbe. Notranje predelne stene med posameznimi prostori znotraj samih stanovanj so mavčno-kartonske z ustrezno toplotno in zvočno izolativnostjo, stene v shrambene prostore so iz siporex zidnih blokov.

Toplotna izolacija sten in stropov objekta:

Vse AB nosilce in strop v kleti pod pritlično ploščo smo toplotno izolirali z izolacijo z lamelami iz mineralne volne s silikatnim obrizgom debeline 12cm (pod ploščo) in 15 cm nad ploščo. Zunanje stene objekta so na mestih stanovanj obložene s kontaktno fasado s toplotno izolacijo v kombinaciji iz EPS (ekspandirani polistiren) in volne (izvedba glede na požarno študijo) v debelini 22cm. Streha je izolirana z izolacijo iz EPS v debelini 30cm in dodatno naklonsko izolacijo. Vse stene v notranjosti objekta med posameznimi stanovanji in med stanovanji in komunikacijami smo izolirali z izolacijo iz mineralne volne v debelini 5cm ter mavčno-kartonsko oblogo na podkonstrukciji. Pod estrihe smo



namestili toplotno izolacijo v debelini do 10cm iz ESP (upoštevana tudi izolacija sistemske plošče talnega gretja). EPS v tlakah objekta smo vgradili z lastnostmi proti udarnemu zvoku.

Streha:

Streho objekta smo izvedli v minimalnem naklonu do 2% - naklon je izveden z izolacijo v naklonu iz ESP. Streha bo pokrita s FPO folijo. Folija smo zaščitili s slojem prodca v debelini do 7cm. Na strehi so nameščene kupole za odvod dima s stopnišč v primeru požara – vse skladno s požarno študijo in obenem za dostop na streho za potrebe vzdrževanja strehe. Odvodnjavanje strehe smo izvedli z podtlačnim sistemom pluvia, katere vtočniki so ogrevani in speljani do vertikale Sigma bloka. V atiki so nameščeni varnostni prelivni.

Stavno pohoštvo:

Vso zunanje stavbno pohoštvo v stanovanjih in na stopnišču na objektu smo izvedli v PVC, na notranji strani v beli barvi, na zunanji strani v barvi antracit. Zasteklitev vseh PVC elementov so troslojne, toplotna prevodnost tipičnega elementa znaša $\leq 0,9 \text{ Wm}^2\text{K}$. Vso zunanje stavbno pohoštvo v poslovnih prostorih na objektu smo izvedli v ALU izvedbi, na notranji in na zunanji strani v barvi antracit. Stekla so troslojna varnostna, steklo je od zunaj in znotraj kaljeno in z sončno zaščito. Vsa okna v stanovanjih so opremljena z ALU žaluzijami na elektro pogon. Glavna vhoda v objekt sta izvedena z ALU steklenimi vrati. Vsa notranja vrata po objektu na komunikacijah iz stopnišč so ALU steklena, ostala vrata na komunikacijah v kletnih prostorih kovinska, vrata so v skladu z zahtevami iz požarne študije tudi požarno odporna. Vhodna vrata v stanovanja so kovinska, požarno odporna, protivlomna in opremljena s kukalom ter samozapiralom. Notranja vrata v stanovanjih so lesena obložena z furnirjem. Stene in vrata v shrambah v kleti so izvedene iz kovinskih profilov. Garažna vrata so sekcijaska, kovinska. Zunanje police so aluminijaste, notranje iz PVC.

Tlaki, zaključne obdelave:

Tlak v stanovanjih je sestavljen iz toplotne in zvočno izolativne izolacije EPS, sistemske plošče talnega gretja, razvoda talnega gretja in estriha debeline cca. 5cm. Na skupnih hodnikih je tlak izveden iz toplotne in zvočno izolativne izolacije EPS ter estriha debeline cca. 5cm. V stanovanjih so tla in stene (do stropa v kopalnicah ter WC-jih) obložene s kopalniškimi keramičnimi ploščicami. Na hodniku in balkonih so v stanovanjih tla obložena s talno keramiko, ki je zaključena z nizkstensko obrobo. Z granitogres keramiko z nizkstensko obrobo so obloženi tudi skupni hodniki ter stopnišča po objektu. Tla v vseh sobah, spalnicah, bivalnih prostorih, jedilnicah in kuhinjah ter shrambah so finalno obložena z gotovim hrastovim parketom. Tla v garažah, v prostoru kolesarnice in prostoru za smetarnike so obdelana z zaglajenim betonom in po potrebi zaščitena z betonsko barvo. Vse stene in stropi po objektu so opleskani z belo disperzijsko barvo. Stene na skupnih stopniščih in hodnikih so dodatno zaščitene s pralno barvo. Ograje na skupnih stopniščih in na balkonih so kovinske.

Strojne inštalacije:

Objekt je priključen na obstoječe kanalizacijsko omrežje pod pogoji soglasodajalca. Priključek na vodovod se je izvedel na javno vodovodno omrežje pod pogoji soglasodajalca. Objekt ima v vsakem stanovanju daljinski števec za odčitavanje stanja porabe.

Ogrevanje in hlajenje stanovanj je z geosondo in toplotno črpalko. Vsako stanovanje ima svojo toplotno podpostajo v stanovanju in kalorimeter z daljinskim odčitavanjem. Poraba toplote se bo



zaračunavala na osnovi velikosti stanovanja in porabe glede na stanje kalorimetra v skladu z zakonskimi določili. Gretje posameznih stanovanj je talno. Omarice za talno gretje so nameščene v samih stanovanjih. Ogrevanje poslovnih prostorov je konvektorsko.

Prezračevanje je predvideno z lokalno rekuperacijo. Kuhinjske nape so predvidene kot filtrske, brez priklopov na razvod za prezračevanje. Odtočna kanalizacija je v PVC izvedbi. Vse vertikale (za prezračevanje, odtočno kanalizacijo, hlajenje, odvod kondenza) so izvedene s Sigmanova elementi.

V prodajni ceni je zajeta sledeča sanitarna oprema: kopalna kad, bela viseča školjka in podometni kotliček s tipko, armatura za tuš. Drobn inventar v kopalnici (metlica za WC, ogledala, držalo za WC papir...) ni zajet v ceni. Tuš kabina ni zajeta v ceni, prav tako ni zajet bide.

Elektro instalacije:

Objekt je priključen na obstoječe električno omrežje. Električni števcji za posamezna stanovanja in skupno rabo so nameščeni v kletnih prostorih objekta z daljinskim odčitavanjem za vsako stanovanje posebej. Električne inštalacije obsegajo šibki in jaki tok po načrtu, 1 razdelilec, stikala in vtičnice. Vsaka shramba v kleti je vezana na razdelilec v stanovanju. Vsako stanovanje ima priklop na telefon in CATV. Pred vhodom v stanovanje je stikalo za zvonec. V pritličju je montiran tudi domofon. Na skupnih hodnikih in stopniščih prostorih so zmontirane plafonjere, ki se prižigajo senzorsko, in zasilna razsvetljava po predpisih. Objekt je ustrezno ozemljen. Strelovod je izveden na strehi objekta in fasadi. V ceni električnih inštalacij ni zajeto: inštalacije direktne in indirektno svetlobe, ambientalne svetlobe, ipd.

Ostala določila:

V teku same gradnje 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 ob objektu 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 zidakov,
- razpoke na stikih različnih materialov (npr. opeka – montažne plošče),
- dejanske površine od projektiranih lahko odstopajo $\pm 3\%$.

Vseljivo poleti 2024!

Direktorica:

Vesna Andrejč

