



HYLDEVANGEN SOLBJERG

Denne bolig er en ny og anderledes bolig fra Dansk Byggeselskab.

Boligen er indrettet med et stort bryggers, badeværelse, værelse, stue, køkken og spiseafdeling i stuetagen.

Stuen er åben i 2 etager med et 2 etagers højt vindue, som vender mod nord. Der kan på kolde dage være risiko for kuldenedfald ved vinduet.

På 1. sal er der soveværelse med mulighed for at indrette med skabe, og derudover er der 2 værelser og et badeværelse.

Vi har forsøgt at skabe en meget tidssvarende bolig med plads til familien. Boligen leveres standard med ståltrappe med trætrin, trægulve og klinker i indgang, bryggers og badeværelser.

For det første synes vi at de ligger godt, idet boligerne vil få aftensolen ind igennem det dobbelthøje vindue, ligesom terrassen vender således, at man vil kunne nyde eftermiddags- og aftensolen på terrassen.

For det andet har vi ændret indretningen, således at køkken, spisestue og stue er placeret i en vinkel hvor spisestue er i midten og køkken og stue i hver sin ende.

For det tredje har vi opgraderet inventaret til grebsfri JKE Nordic Inline Basic samt Bosch hvidevarer.

Der er valgfrihed mellem en række klinker, ligesom der er mulighed for at vælge mellem eg eller ask i trægulve, natur lakeret eller hvidpigmenteret.

I salgsmaterialet er der en række muligheder for individuel tilpasning af boligen, herunder ved tilkøb af spots, inventar, hvidevarer, ovenlys i badeværelse på 1. sal, udendørs vandhane, lys i redskabsrum mv..

Boligerne købes ved projektets mægler.







9	Dansk Byggeselskab A/S
11	Bo i Solbjerg
13	Infrastruktur
14	Arkitektur og funktionalitet
16	Beliggenhedsplan
19	Boligen i plantegninger
22	Design din bolig
25	Materialerne i boligen
27	Inventar og hvidevarer
29	Udvikling af et boligprojekt
30	Aflevering af boligen
33	Byggeskadeforsikring
35	Efter aflevering af boligen
37	Sikkerhed for færdiggørelse af byggemodning
41	Hvordan købes boligen
43	Betaling af boligen sker ved aflevering
45	Købers tekniske og juridiske rådgivning
47	Træ som byggemateriale

Indholdsfortegnelse



DBS opfører ejerboliger, primært i Østjylland, omkring Aarhus, og på Østsjælland.

Vi fokuserer på at skabe boliger med en god pladsudnyttelse, samt en arkitektur som skaber en identitet for købere og beboere i boligerne.

Vi lægger vægt på en moderne og tidssvarende arkitektur kombineret med moderne design i boligen, ligesom vi lægger vægt på at levere prisfornuftige boliger.



Bo i Solbjerg 2

Solbjerg

Solbjerg er beliggende 16 km syd for Aarhus. Der er i Solbjerg flere dagligvarebutikker, vuggestue, dagpleje, børnehave, skole og idrætsforening. Der er kort afstand til motorvejen, enten via Stilling eller via Hasselager.

Hyldevangen

Arealet, hvor boligerne opføres, ligger som det sidste ubebyggede areal i et større udstykningsområde. Arealet støder mod syd op til et eksisterende boligområde. Mod nordvest støder arealet op til Ravnholt Hede, som af Naturstyrelsen er udlagt til skovrejsningsområde. Der er foreløbigt rejst 130 ha ud af planlagt 315 ha. (kilde Lokalsamfundsbeskrivelse fra Solbjerg Lokalråd). Både Solbjergskolen og indkøb kan nås via interne veje i boligområdet. Der er 16 km til Storetorv i Aarhus fra boligområdet, og ca. 10 km til motorvejen via Stilling. Vi har i denne brochure forsøgt at vise områdets kvaliteter, fordi det er sjældent, at man så tæt på en større by kan finde en bolig med direkte adgang til skovområde til fri benyttelse. Området præsenterer sig bedst på gå eller cykelture i skoven.



HØRNING

SKANDERBORG

SOLBJERG



3 Infrastruktur

Boligerne ligger i naturskønne Solbjerg kun ca. 5 km fra den Østjyske Motorvej.

Som det fremgår af værdigrundlaget, er målet at sætte arkitektur og funktionalitet i højsædet.

Det mål søges nået ved at anvende en tidssvarende, men forhåbentlig også holdbar arkitektur, som en køber også om en årrække vil finde attraktiv.

I boligen er målet at skabe en funktionel bolig, som beboeren i dagligdagen vil opleve som en bolig, der fungerer og opfylder de krav, som beboeren har til boligen.

Arkitektur og funktionalitet skal derfor gerne arbejde sammen, således at der opnås en boligløsning, som både er arkitektonisk og funktionel tilfredsstillende.

Alt dette forsøges opnået indenfor den danske og nordiske arkitektoniske tradition med et modernistisk udtryk og design.



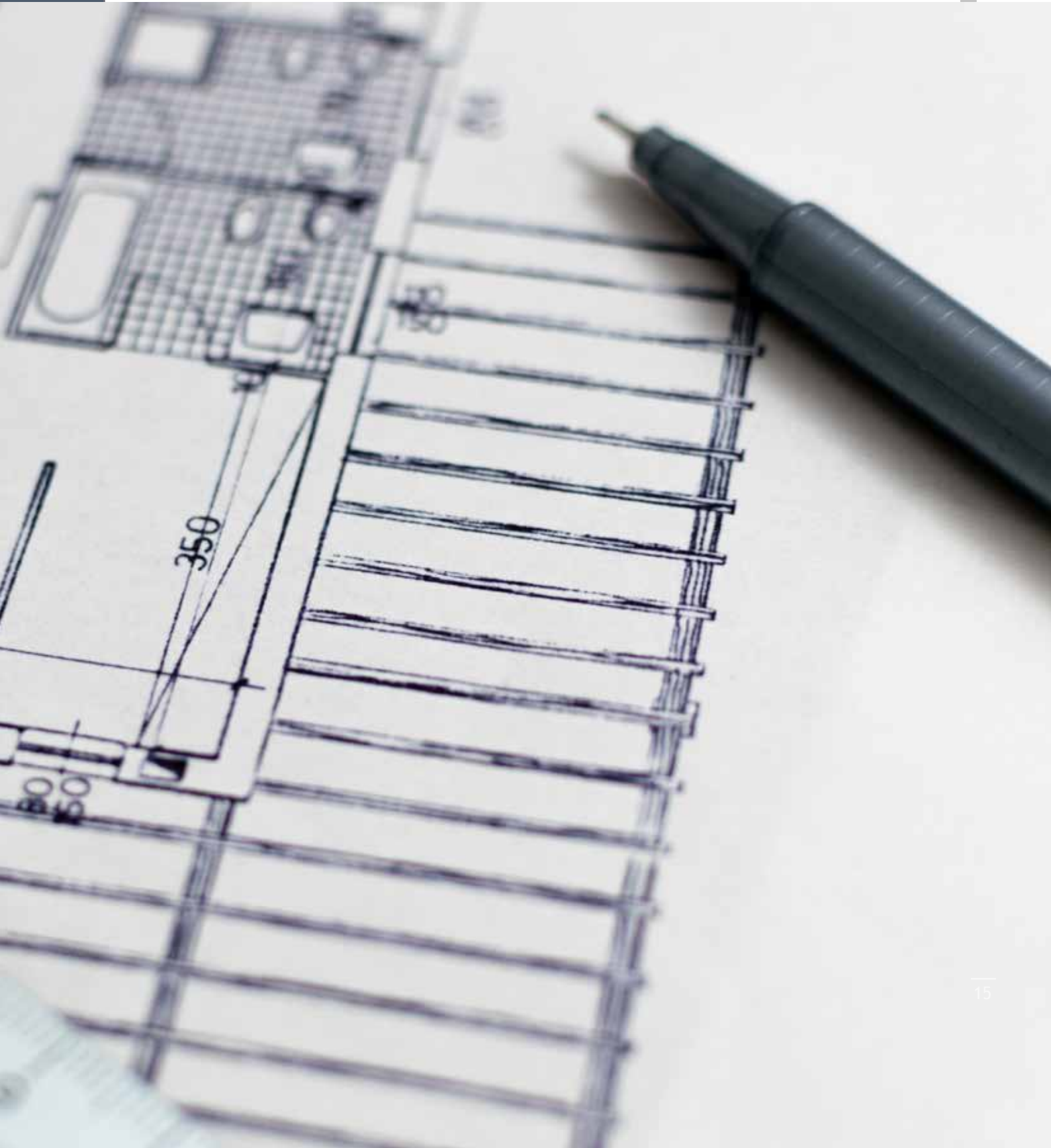
Martin Lund

Arkitekt – Cand. Polyt.
Dansk Byggeselskab A/S



Arkitektur & funktionalitet

4



Disponeringen af området

Disponeringen af området er givet fra lokalplanen. Planen giver mulighed for en næsten ideel placering af boligerne.

Orienteringen mod syd – sydøst af facaderne giver mulighed for sol ved indgangsfacaden hele morgenen og til langt ud på eftermiddagen.

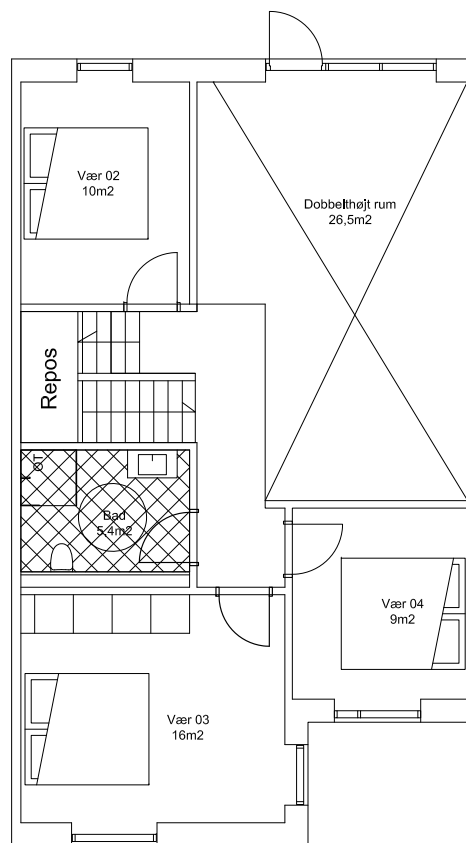
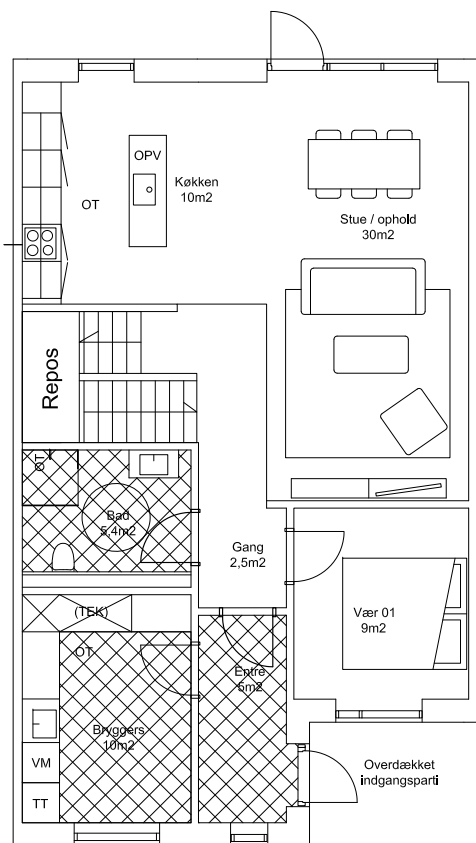
Den sene eftermiddagssol og aftensolen vil man kunne nyde på havesiden af boligerne, således man fra boligen i sommerperioden vil kunne se aftensol gå ned over skoven mod nordvest. Fra hver bolig vil der ligeledes være mulighed for direkte tilgang til skov og marker nord for boligen.

Boligen er ideel for den køber, som gerne vil bruge skoven til vandrerturer, løb og cykling med start direkte fra egen have.

5 Beliggenhedsplan



Plantegning
DBS 155 m²/2 plan



NB.
Skabe i værelser er ikke inkluderet i prisen.

Boligen i plantegninger 6

Boligen

Vi har forsøgt at skabe en bolig med en praktisk og spændende indretning, køkken-stue-alrum samlet i et delvist dobbelthøjt rum. Trappen er placeret i en niche. 2 badeværelser, stort bryggers og 3 værelse samt soveværelse med plads til skabe. Inventarsættet findes som en standardløsning, men der er valgfrihed med hensyn til inventar hos JKE i Tilst.

Disponering af boligen.

Boligen er på 155 m² opmålt efter Boligministeriets bekendtgørelse om bruttoarealer i boliger.

Boligen er disponeret med en entre med vindfang, hvorfra der er adgang til bryggers, entreen er belagt med klinker.

Der er i stuetagen udover entre og bryggers et værelse, badeværelse, køkken – stue – alrum, med mulighed for forskellige møbleringsløsninger.

Fra køkken – alrum er der adgang til terrassen og haven mod skoven.

På 1. sal er der soveværelse, 2 værelser samt badeværelse.

Facader på boligen.

Vi har forsøgt at skabe et udtryk af en dynamisk bolig sammensat af flere materialer i facaderne.

Vinduerne er fra Rationel, af typen træ/alu. Det vil sige et vindue produceret med træramme, som udvendigt er beklædt med aluminium for at beskytte træværket.

Taget er belagt med fiberpap. Inddækninger ved tag er i aluminium.

Arealer udenfor boligen.

Der lægges fliser, som vist på plantegninger. Restarealer tilsås med græs.

Niveauspring mellem boligerne løses med et skråningsanlæg i skel mellem de enkelte boliger.

Der plantes ikke hække mellem boligerne. Det anbefales, at man sammen med naboen finder en grøn løsning mellem haverne.

Langs havefacaden er der en byggelinje, som gør, at man ikke må bygge bygninger tættere på skellet mod skoven, hvilket kan have betydning, hvis man f.eks. ønsker at opføre et redskabsrum i haven.





Som beskrevet i forordet er der i konceptet mulighed for at foretage en række individuelle valg i boligen.

Inventartilvalg beskrives senere i brochuren. Her beskrives tilvalg, som foretages hos udbyder.

Trægulve og trappetrin kan vælges i eg natur, eg hvid matlak eller ask hvid matlak.

Der er i konceptet en række forskellige klinker, som kan vælges uden ekstra omkostninger. Alternativt kan man hos udbyders klinkelieferandør vælge de muligheder, som gives der.

Der er mulighed for individuelt at designe boligen med spots i lofter, ovenlys i badeværelse på 1. sal, udvendig vandhane, strøm i redskabsrum.

Køber vil, når købsaftalen er endelig, blive indkaldt til et møde med en medarbejder fra udbyder, hvor disse muligheder vil blive gennemgået, således at ønsker kan fastlægges og prissættes.

En række af tilvalgsmulighederne er dog forberedt i købsaftalen, således at disse omkostninger kan komme med i købesummen med henblik på at finansiere omkostningerne som en del af købesummen.

Der leveres som standard væghængt toilet i badeværelser. Der er i brusekabine i begge badeværelser linjedræn som Unidrain.

7

Design din bolig





Materialerne i boligen

Gulve er belagt med klinker i entre, bryggers, badeværelser. De klinkebelagte områder kan ses på plantegningen af boligen.

Øvrige gulve er belagt med lamelparket.

Vægge er spartlede og malerbehandlede.

Som lofter opsættes hvidt træbeton akustikloft. Mod ekstra omkostning kan tilkøbes malerbehandlet gipsplank.

Indvendige døre er massive døre indfattet med lister.



Inventar og hvidevarer 9

JKE er inventar og hvidevareleverandør.

Udgangspunktet er inventar leveret fra JKE i henhold til specifikation i salgsmaterialet med bruttopris.

I inventarspecifikationen i salgsmaterialet er specificeret model og de enkelte inventardele.

DBS opnår nogle væsentlige rabatter på inventar fra JKE, nogle rabatter som forudsætter en leveringseksklusivitet for JKE, hvorfor der ikke er mulighed for at fravælge denne leverandør, hverken for så vidt angår inventar eller hvidevarer.

Til gengæld yder JKE en rabat på 20 % på alt tilkøb af inventar, for så vidt angår JKE produkter.

Der kan således være bordplader, vaske, skydelåger mv., som ikke produceres af JKE, hvor rabatten kan være en anden.

Når købet af boligen er endeligt, vil køber blive indkaldt til et møde med JKE med henblik på at gennemgå den konkrete bolig og de muligheder, der foreligger, med hensyn til individuelle inventarløsninger.

Hvidevareløsningen omfatter induktionskogeplade, indbygningsovn, opvaskemaskine, køle-fryseskab, vaskemaskine og kondensørretumbler.

Den medfølgende løsning uden ekstraomkostninger er fra Bosch.

Begge løsninger er vist med datablade i salgsmaterialet.

Tilkøb af eksempelvis skabe i værelser på 1. sal, skydedørspartier mv. vil skulle monteres efter boligen er overtaget, idet DBS ikke kan påtage sig ansvaret for eventuelle skader på inventar, som DBS ikke leverer.

Alt tilkøb hos JKE afregnes af køber direkte med JKE ved montage. Køber er selv ansvarlig for at tilkøb af f.eks. inventar, som kræver eltilslutning, koordineres med DBS' elinstallatør. Køber afregner selv evt. ekstraregning til elinstallatør for tilkøb af inventar der kræver yderligere eltilslutning.



10

Udviklingen af et boligprojekt

DBS udvikler selv boligprojekter på grundlag af en vedtaget lokalplan. Udviklingen af et boligprojekt går gennem en række faser og det kan som køber være hensigtsmæssigt at kende disse faser for at forstå projektets fremdrift. Det er DBS, som har ansvaret for, at projektet gennemføres og boligerne afleveres i henhold til de indgåede aftaler.

Den første fase er projektetudvikling, hvor DBS Design tegner boligerne og udformer projektet.

Denne fase er gennemført inden boligerne sættes til salg.

Den næste fase er planlægningen af byggemodningen, indhentelse af byggetilladelse mv. Denne fase er også typisk i gang eller gennemført inden boligerne sættes til salg.

Dernæst er der koordineringen af ledningsejernes arbejde, regn- og spildevand, el, vand og varme. Et arbejde som typisk pågår i forbindelse med salget af boligerne.

Når de nødvendige tilladelser og aftaler er på plads, går selve det praktiske arbejde i gang, herunder med byggemodning, opførelse af boligerne osv. Et arbejde som forsyningsselskaberne og DBS's entreprenører forestår.

Rækkefølgen af materialeleverancer og de forskellige etaper af byggeriet koordineres med de involverede entreprenører. Dette forestås af DBS's byggeleder. Byggelederen sørger for, at sokkel støbes med isolering og rørføring. Herefter rejses husets elementer. Der monteres dæk- og tagkassetter og der afdækkes med tagpap. Facader monteres samtidig med at VVS, el, tømrer/snedker og malerarbejde pågår indvendigt.

Til sidst afleveres boligen til køberne.

Det må dog ved afleveringen forventes, at der kan mangle færdiggørelse af udearealer, ligeledes må det forventes, at der vil være byggeaktivitet ved de boliger, der ikke er afleveret.

Boligen afleveres til køberen på den aftalte afleveringsdag.

På det aftalte afleveringstidspunkt mødes køber med en repræsentant fra DBS, og gennemgår boligen for eventuelle fejl og mangler.

Grænsen for om en bolig er fejlbehæftet i et omfang, så boligen ikke kan afleveres, er ved såkaldte ”funktionsmangler”, hvorved forstås mangler, som gør at boligen ikke kan afleveres, f.eks. hvis vådrum eller køkken ikke fungerer.

Hvis der ikke er tale om funktionsmangler, vil manglerne blive noteret i afleveringsrapporten og prissat af parterne i fællesskab.

Udgangspunktet for vurdering af mangler er de vejledninger, der findes i ”hvorfår grænsen”. Vejledningerne kan ses på www.tolerancer.dk.

Omkostningen til udbedring af eventuelle mangler forbliver indestående i DBS’ s pengeinstitut og frigives ikke førend køber har kvitteret for, at de enkelte mangler er udbedret.

Kan der ikke mellem parterne opnås enighed om manglen, manglens omfang eller prissætningen, skal køber indbringe tvisten for Voldgiftsretten for Bygge og Anlæg inden 10 dage efter afleveringsforretningen, som herefter vil udpege en sagkyndig, som vil afgøre tvisten.

Hvis køber ikke indbringer spørgsmålet for Voldgiftsretten for Bygge og Anlæg inden 10 dage, er retten til indsigelsen fortabt.

Det bemærkes, at sælger også har ret til at indbringe spørgsmålet for Voldgiftsretten for Bygge og Anlæg.

Ved forsinkelse ved aflevering af boligen, i forhold til den aftalte overtagelsesdag, yder DBS køber en dagbod på kr. 400,- for alle hverdage.

11

Afleveringen af boligen





12

Byggeskadeforsikring



Boligerne er omfattet af byggeskadeforsikring. Betingelserne for byggeskadeforsikringen udleveres sammen med købsaftalen.

Byggeskadeforsikringen omfatter alle væsentlige mangler ved boligen, som sælger ikke kan udbedre, f.eks. på grund af konkurs hos sælger eller fordi sælgers forpligtelse til at udbedre er udløbet.

Byggeskadeforsikringen dækker ikke uvæsentlige eller kosmetiske forhold og der vil være en selvrisiko.

Byggeskadeforsikringen er tegnet hos Marsh og overtages af køber i forbindelse med afleveringsforretningen.





Efter afleveringen af boligen 12

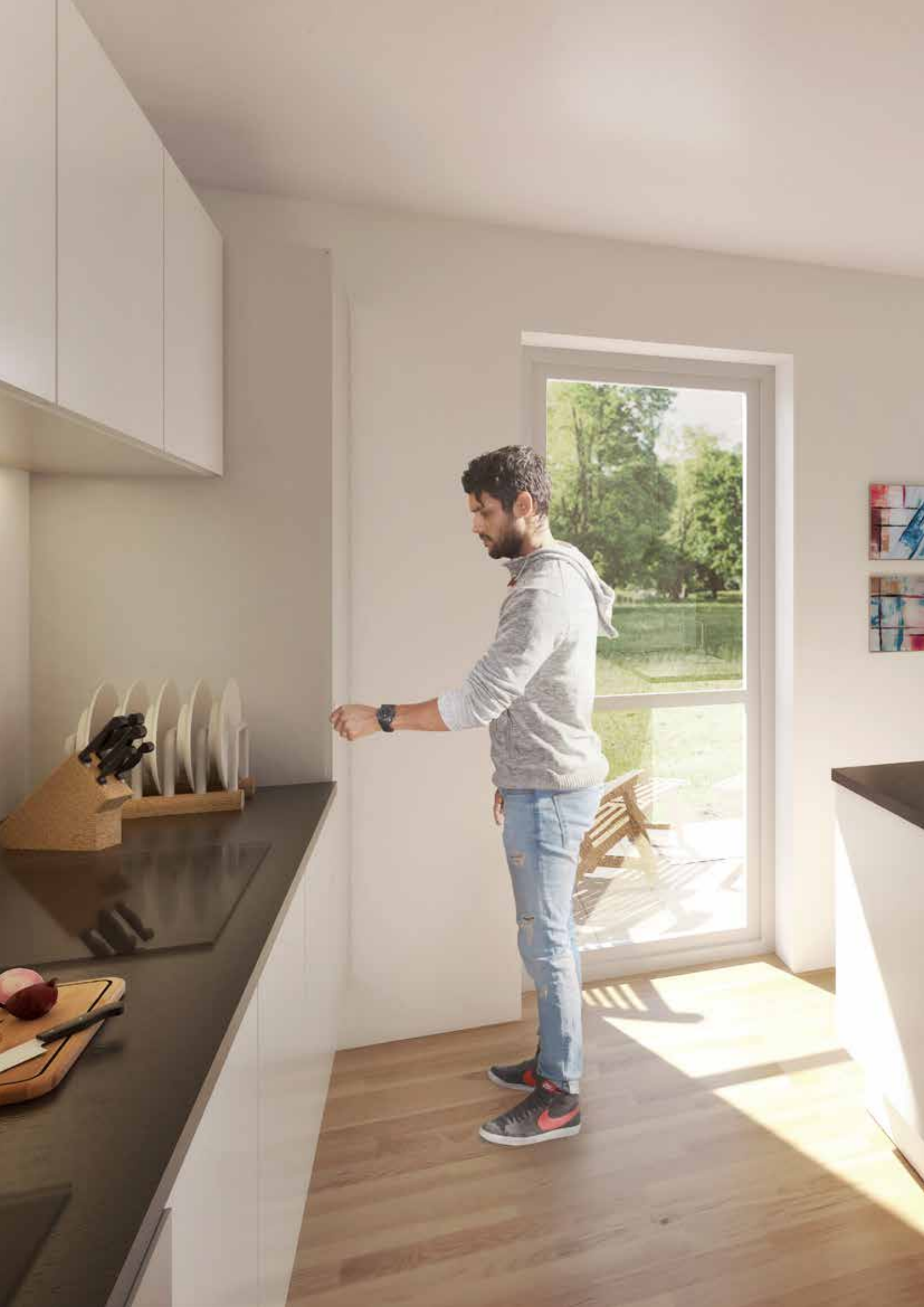
Hvis der efter afleveringen af boligen konstateres mangler ved boligen, udbedres disse under en 1 års gennemgang.

Det er køber, som indkalder til 1 års gennemgangen. Køber kan dog kræve, at uopsættelige mangler udbedres straks.



Sikkerhed for færdiggørelse af byggemodningen

For at sikre sig mod at udvendige arealer ødelægges af byggeaktivitet, afventer færdiggørelse af fællesarealer, veje mv. ofte, at hele bebyggelsen er færdig. Sælger stiller derfor en garanti overfor Aarhus Kommune, som afdækker omkostningerne ved at færdiggøre de udvendige arealer, så køber er sikret, at arealerne kan færdiggøres uden yderlige omkostninger, hvis sælger, f.eks. på grund af konkurs, ikke skulle være i stand til at færdiggøre arealerne.









Hvordan købes boligen 15

Boligen købes ved DBS' s ejendomsmægler, der udleverer brochure, salgsdokumenter og bilag. Mægleren kan også være behjælpelig med finansiering af boligen.

Ejendomsmægleren udarbejder købsaftale til underskrift for køber. DBS underskriver, når køber har underskrevet. Herefter starter den 6 dages fortrydelsesfrist.

Overtagelsesdagen fastlægges i købsaftalen. Sælger har dog mulighed for, en gang, at ændre overtagelsesdagen med 3 måneders varsel.

Hvis der på købstidspunktet ikke er solgt 6 boliger, udskydes den endelige fastlæggelse af overtagelsesdagen, indtil der er solgt 6 boliger.

Bortset fra de muligheder for individuel tilpasning, som er beskrevet i denne brochure, har DBS ikke mulighed for individuelt at tilrette dokumenter til den enkelte køber.

Prispolitik

Vi sætter vores priser op etapevis, typisk med kr. 100.000,- pr. etape. Dette gør at en køber, som hurtigt kan beslutte sig, får en besparelse på den hurtige beslutning. De første købere må også forvente at der vil være noget gene, fra byggepladsen indtil alle boliger er færdige. Samtidig betyder det for os, at vi får leveringen af boligerne til at passe til en optimal byggerytme, således vi ikke får solgt 1 eller 2 boliger i alle etaper. Det er i alles interesse at vi kan få afsluttet etapevis.



16

Betalingen af boligen sker ved afleveringen

DBS stiller ikke krav om betaling ved aftalens indgåelse.

Umiddelbart før opførelsen af boligerne påbegyndes, anmodes køber om at indbetale kr. 37.500,- til ejendomsmægleren, ligesom køber anmodes om at stille garanti for restkøbesummen overfor DBS.

Deponering og garantistillelse skal ske inden 7 dage efter, at DBS har fremsendt anmodning om deponering og garantistillelse.

Garantien skal være en ”Standardgaranti ved køb af nybygget fast ejendom”, som er udarbejdet i fællesskab af Realkreditrådet, Finansrådet, Advokatrådet og Dansk Ejendomsmæglerforening. DBS accepterer ikke andre udformninger af pengeinstitutgarantier end ovennævnte.

Købesummen skal deponeres i det af DBS anviste pengeinstitut 7 dage før boligen afleveres.

Købesummen frigives til DBS, når boligen er afleveret, afleveringsrapport er underskrevet af parterne og nøgler er udleveret til køberne.



17

Købers tekniske & juridiske rådgivning



Det er en god ide at anvende juridisk og teknisk rådgivning i forbindelse med køb af bolig.

Rådgivningen sikrer køber et bedre beslutningsgrundlag for købet af boligen, herunder hvilke rettigheder og pligter man har som boligkøber.

DBS koncept giver imidlertid ikke mulighed for individuel at tilpasse konceptet teknisk eller juridisk. DBS koncept med at levere en prisfornuftig bolig beror blandt andet på, at omkostninger og risici ved individuelle tilpasninger er reduceret.

Det anbefales også at have en byggesagkyndig til at bistå ved afleveringen af boligen. DBS forudsætter at det er en beskikket sagkyndig.

Derimod er der ikke mulighed for at give en byggesagkyndig adgang til at gennemgå boligen i byggeperioden uden forudgående aftale hverken i form af besøg på byggepladsen eller i forhold til besvarelse af tekniske spørgsmål.



19

Træ som byggemateriale

Mange af vore boliger er produceret i præfabrikerede træelementer.

Vi har valgt denne produktionsmetode fordi:

- Træ er sundt at bo i og giver et godt indeklima
- Træ er verdens mest energivenlige materiale
- Ressourcerne er uendelige og genanvendelige

Konstruktionerne i træ giver arkitektoniske muligheder, som ikke gives i andre materialer.

Produktion på en fabrik er mere rationel og mere økonomisk end produktion på en byggeplads.





Det tages forbehold for visualiseringer samt modelbilleder i brochuren, idet dette materiale kan stamme fra tidligere byggede projekter, samt referenceprojekter. Der gøres yderlige opmærksom på at plantegninger er vejledende og der kan forkomme ændringer i forbindelse med projektering og myndighedsbehandling.

Alle rettigheder til Dansk Byggeselskab-konceptet samt layout til brochurer mv. tilhører Dansk Byggeselskab A/S.

Alle rettigheder til dokumenter og metoder mv. tilhører Dansk Byggeselskab A/S.
Brochuren er udarbejdet September 2019.



