



KVADRATHUSENE HØRNING



”

Vi bygger ikke mure mellem folk,
vi skaber løsninger til mennesker.

“





8	Dansk Byggeselskab A/S
10	Bo i Hørning
12	Infrastruktur
14	Arkitektur og funktionalitet
16	Beliggenhedsplan
18	Boligen i plantegninger
22	Design din bolig
24	Inventar og hvidevarer
26	Udvikling af et boligprojekt
28	Afleveringen af boligen
30	Efter afleveringen af boligen
32	Byggeskadeforsikring
34	Sikkerhed for færdiggørelse af byggemodning
38	Hvordan købes boligen
40	Betaling af boligen sker ved aflevering
42	Købers tekniske og juridiske rådgivning
44	Kommunikation
46	Træ som byggemateriale

Indholdsfortegnelse

Mennesker

Arkitektur

Design

Funktionalitet

Boligerne er udviklet af,
og bygges af Dansk Boligselskab A/S (DBS).

DBS beskæftiger sig med
udvikling af boligprojekter
i Østjylland, Trekantområdet
og på Sjælland.

Boliger og projekter tegnes
af egne arkitekter fra DBS-
Design. Opførelsen forestås
af lokale underentreprenører,
hhv. i Jylland og på Sjælland.



2 Bo i Hørning

Hørning er beliggende i Skanderborg Kommune tæt ved kommunegrænsen til Aarhus Kommune.

Hørning er en hurtigvoksende by, dels på grund af den korte afstand til det Østjyske Motorvejsnet og dels på grund af boligpriser, som er attraktiv for boligkøbere.

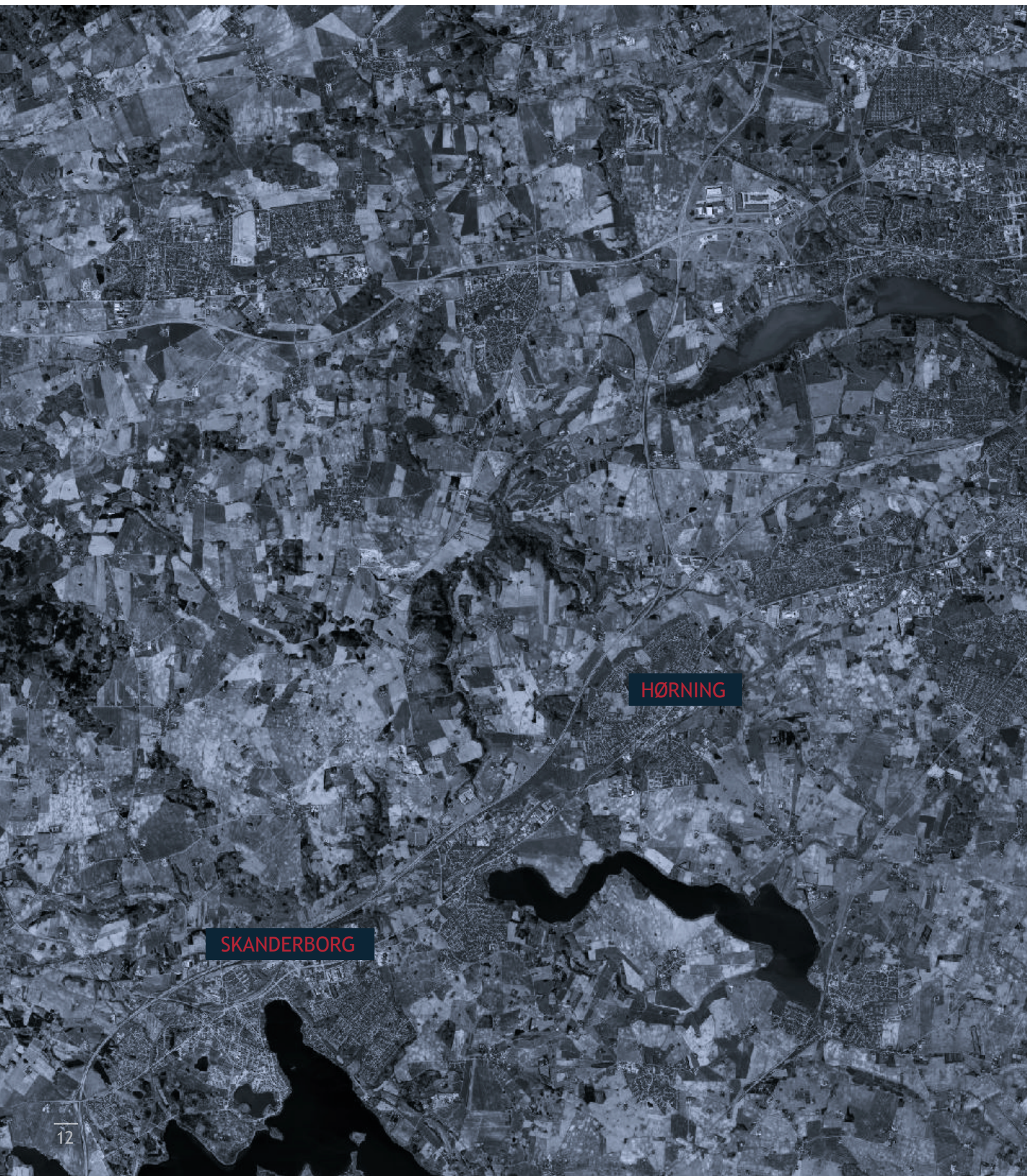
Der er ca. 13 km fra projektet til Aarhus centrum og ca. 8 km. til Skanderborg centrum.

Den korte afstand til Aarhus betyder, at man har Danmarks næststørste by i nærheden med alle de muligheder, det giver med hensyn til jobs, uddannelse, kultur, fritid og indkøb.

I Hørning findes der et udbud af indkøbsmuligheder til dagligvarer indkøb, specialbutikker, skoler, børneunivers, daginstitutioner samt sportsfaciliteter.

Projektet og byen er forbundet med stisystem, som gør det nemt og sikkert at komme rundt både på cykel og som gående.

Afstanden fra projektet til Hørning Station er ca. 1,2 km. Herfra er der flere afgang i timen både til Aarhus og til Skanderborg.



SKANDERBORG

HØRNING

3

Infrastruktur



Boligerne ligger ca. 1,2 km fra stationen i Hørning samt 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.

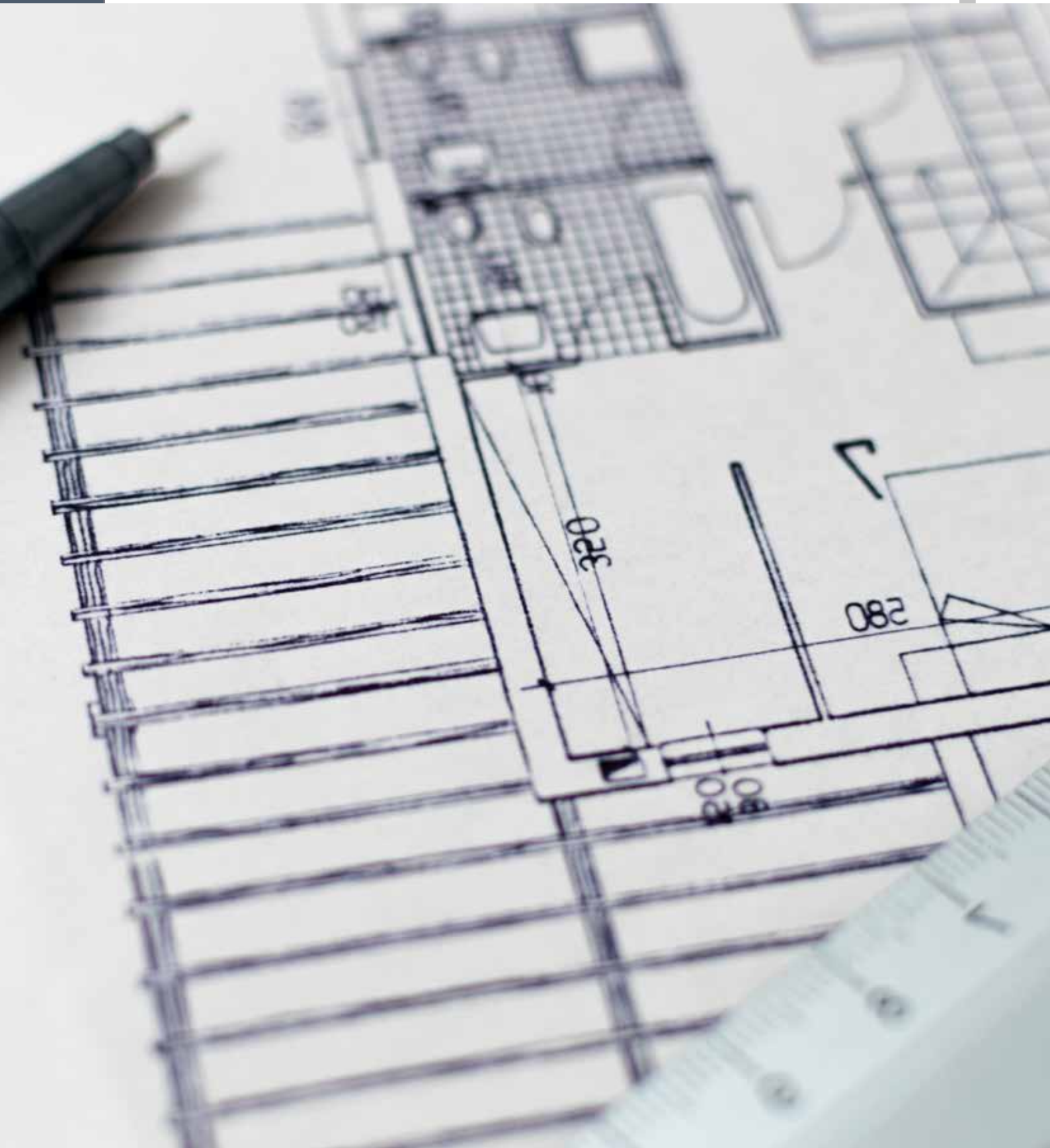


Martin Lund

Arkitekt – Cand. Polyt.
Dansk Byggeselskab A/S



4 Arkitektur & funktionalitet



I beliggenhedsplanen er boligens beliggenhed optimeret med hensyn til solindfald og bedst mulige udeopholdsrum, idet lokalplanens retningslinjer nødvendigvis må respekteres.

Beliggenhedsplanen vist her er udformet med nord opad, således at man med dette udgangspunkt kan vurdere solindfald i forhold til de enkelte boliger.

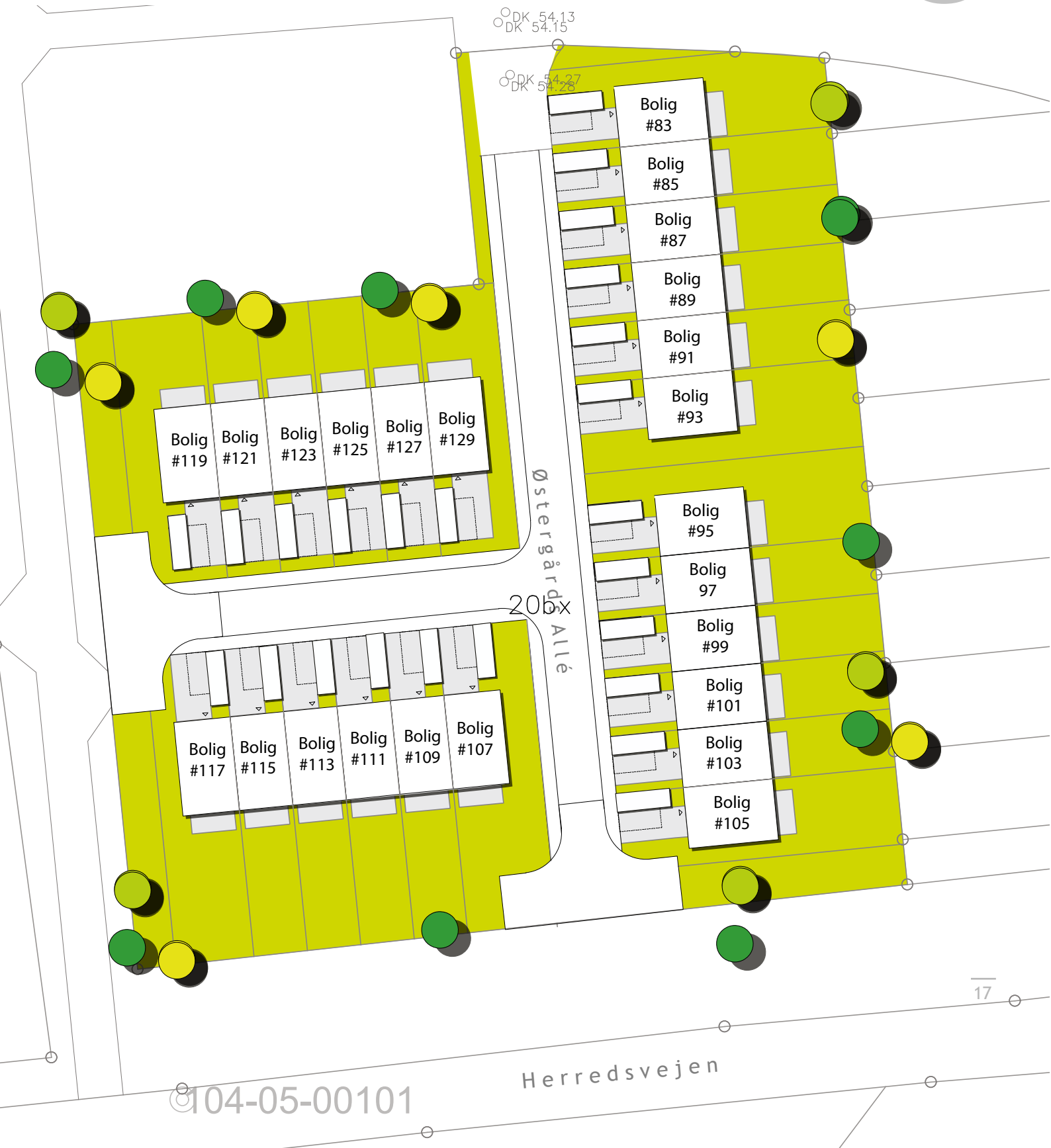
Arealerne uden om boligerne er i videst muligt omfang udlagt med græs, idet det er forsøgt at begrænse belagte arealer mest muligt.

Denne strategi skyldes ikke kun forsyningsselskabets krav til, hvor meget vand der må afledes fra belagte arealer, men også et ønske om at ”begrønne” området mest muligt.

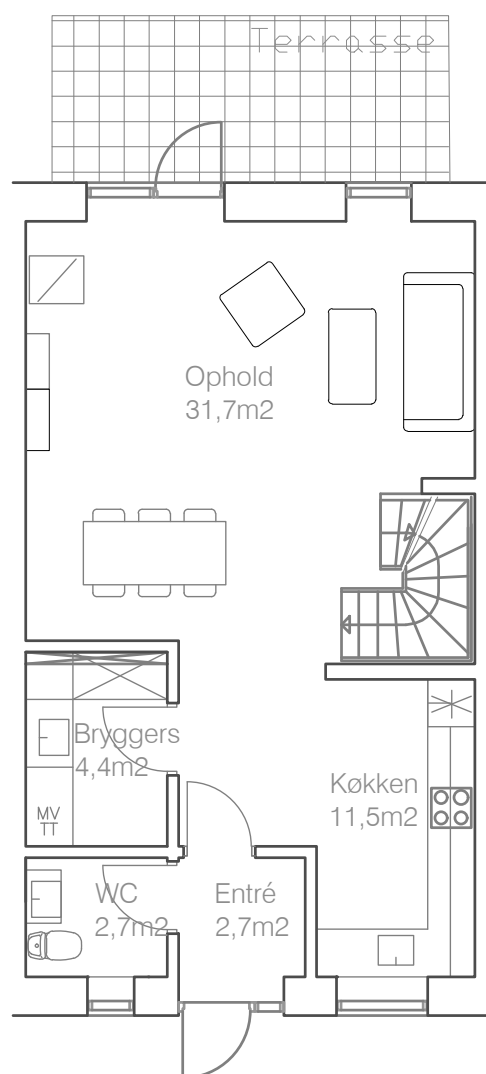
På den udstykningsplan, der følger med salgsmaterialet, er angivet størrelsen på de enkelte grundarealer i udstykningen, idet de enkelte grundarealer tilhørende de enkelte boliger er fastlagt af landinspektøren.

5

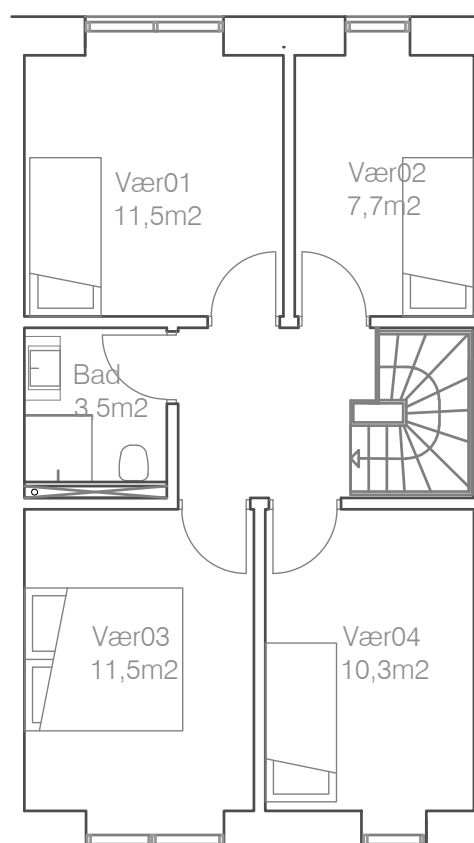
Beliggenhedsplan



Plantegning
DBS 126 m²/2 plan



DBS126 - Stueplan



DBS126 - 1. sal

Boligen i plantegninger

6

Boligen er i 2 plan, stuetaage med entre, gæstetoilet, bryggers samt stue-køkken-alrum.

1. sal er med 4 værelser og badeværelse.

Boligerne er defineret efter størrelse, således at DBS 126 er boligen på 126 m² i 2 plan og DBS 130 er den tilsvarende bolig på 130 m².

Boligerne opfylder de gældende krav til energi og isolering, pt. BR. 2015.

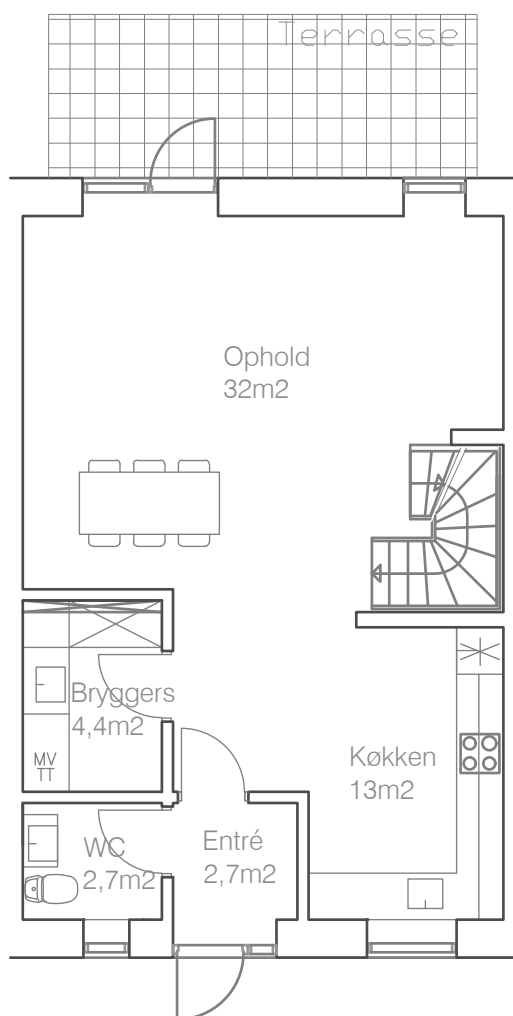
Ved boligens opbygning og materialevalg er der lagt vægt på at sikre en lav vedligeholdelse, særligt udvendigt, hvor der er valgt materialer, som kræver et minimum af vedligeholdelse.

Den udvendige beklædning på vægge er således naturskifer, og alu-plader. Produkter der er kendt og anerkendt for meget lang holdbarhed.

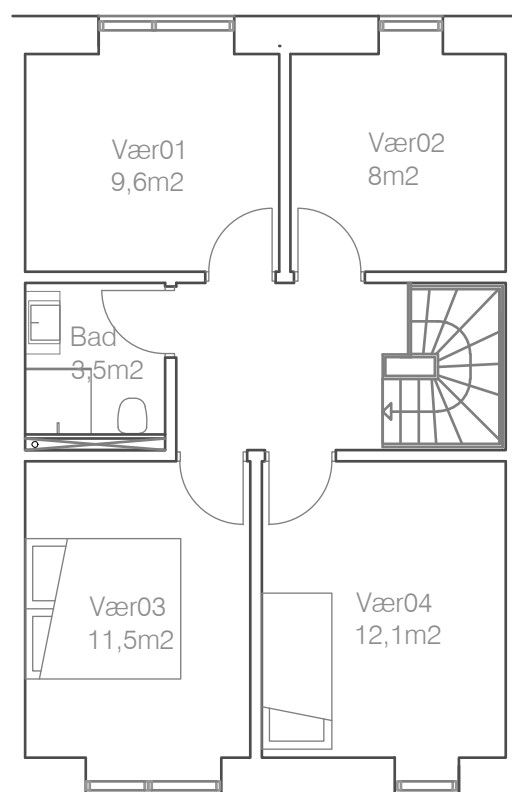
Skifferen er fra et skiferbrud i den nordvestlige spanske region, Calicien.

Til hver bolig er der en carport med redskabsrum på ca. 6 m² beklædt med alu-plader.

Redskabsrummet er ikke vind-eller vandtæt, og kan derfor ikke anvendes til opbevaring af ting, som ikke kan tåle vind og fugt.



DBS130 - Stueplan



DBS130 - 1. sal

Der er i konceptet mulighed for at foretage individuelle valg i boligen.

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

Der er frit valg mellem mange klinker og der er mulighed for at tilkøbe andre klinker efter eget valg.

Det er også muligt at tilkøbe spots, ovenlysvinduer, varmegenvinding, udvendig vandhane, strøm i skur og varmtvandscirkulationspumpe.

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

Som standard leveres væghængte klosetter i badeværelse på 1. sal og gæstetoilet i stueetage. Der leveres også linjeafløb (unidrain el.lign.) i badeværelse på 1. sal som standard.

7

Design din bolig





Inventar og hvidevarer 8

HTH – er inventar og hvidevareleverandør.

Udgangspunktet er inventar leveret fra HTH 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 HTH, nogle rabatter som forudsætter en leveringseksklusivitet for HTH, hvorfor der ikke er mulighed for at fravælge denne leverandør, hverken for så vidt angår inventar eller hvidevarer.

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

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

Når købet af boligen er endelig, vil køber blive indkaldt til et møde med HTH, enten i Tilst eller i Silkeborg, 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 Zanussi.

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 HTH afregnes af køber direkte med HTH ved montage. Køber er selv ansvarlig for at tilkøb af f.eks. inventar, som kræver eltilslutning, koordineres med DBS elinstallatør og afregnes ved samme.



9 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 i projektet er projekteringen, 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 entreprenører forestår.

Rækkefølgen af materialeleverancer og de forskellige etaper af byggeriet koordineres med de involverede entreprenører. Dette forestås af DBS 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 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 indbringe 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.

10

Afleveringen af boligen







11

Efter 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 Codan Forsikring A/S og overtages af køber i forbindelse med afleveringsforretningen.



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 Skanderborg 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.









14

Hvordan købes boligen

Boligen købes ved DBS 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 7 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.



Betalingen af boligen sker ved afleveringen

15

DBS stiller ikke krav om betaling ved aftalens indgåelse.

Umiddelbart før opførelsen af boligerne påbegyndes, anmodes køber om at indbetale kr. 32.500,- til ejendomsmægleren, ligesom køber anmodes om at stille garanti for restkøbesummen overfor DBS.

Deponering og garantistillelse skal ske inden for 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.



16

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 autoriseret byggesagkyndig til at bistå ved afleveringen af boligen.

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

I forbindelse med projektet oprettes der en projektmail, således at al kommunikation vedrørende projektet foregår via denne mail.

Det sikrer for os, at kommunikationen ikke ligger på forskellige mails og det gør, at generelle spørgsmål kan samles og besvares i form af nyhedsbreve.

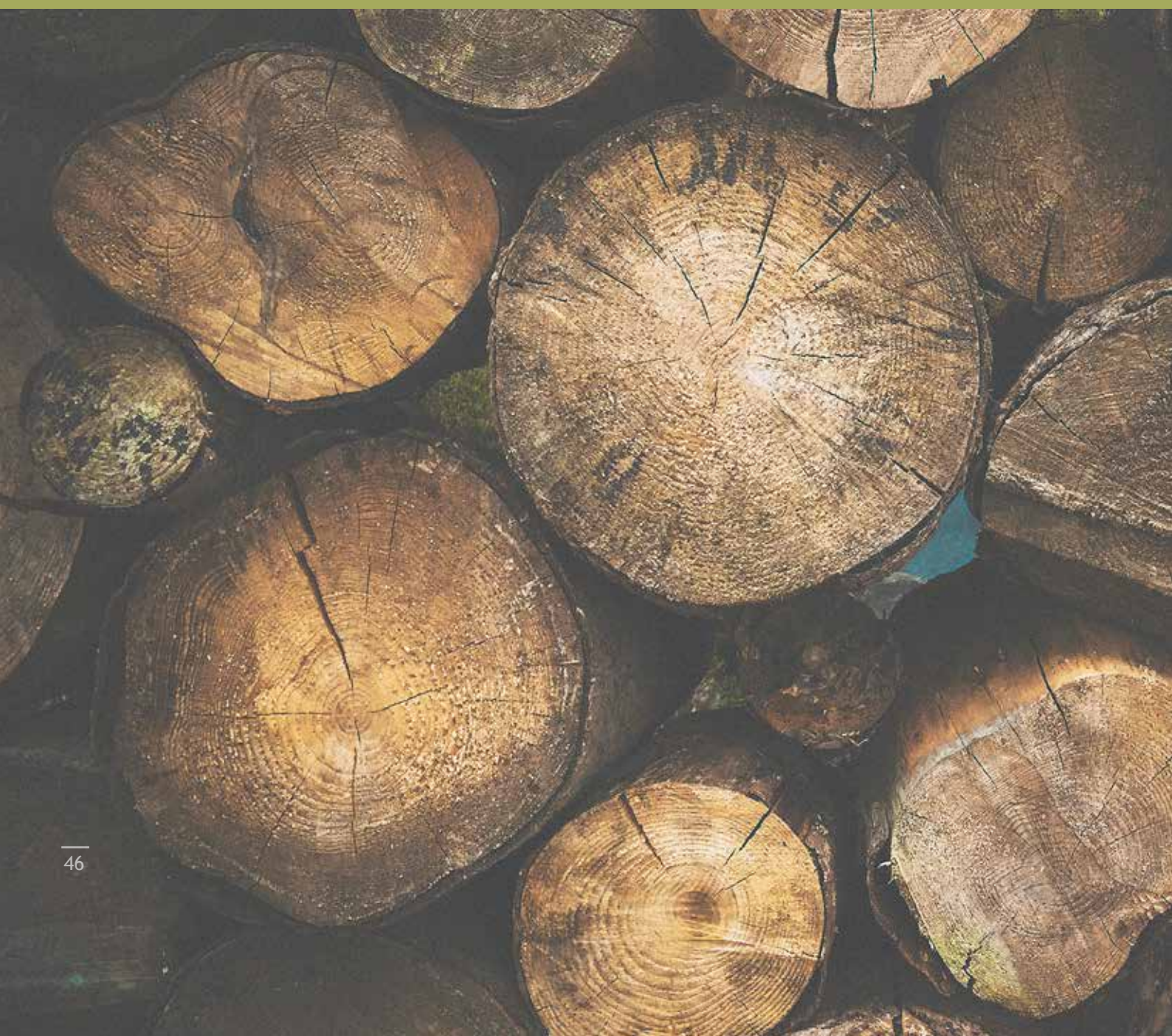
For så vidt angår fasen, hvor købsaftale skal underskrives og der er spørgsmål i godkendelsesproceduren, sker kommunikationen til vores jurist.

Opmærksomheden henledes på, at mailkorrespondance ikke statuerer nogen aftale. Hvis der undtagelsesvis indgås aftaler, der er afvigende i forhold til købsaftalen, sker dette ved en allonge udarbejdet af DBS, således at der ikke via en snor af mails fremkommer tvivl om, hvad der er aftalt mellem parterne.



Kommunikation 17





18

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.





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 Juli 2017.



