TIRSBÆK BAKKER
BREDBALLE

GÅRDHAVEHUSE - JULIANEBJERG

Julianebjerg | Hus nr.: 166 - 194

2024

TIL SALG

TIRSBÆK BAKKER
BREDBALLE

Julianebjerg 166 - 194

Oversigtsplan

TIL SALG

0 10 m 20 m 30 m 40 m
Målinie

Plan 1:1000

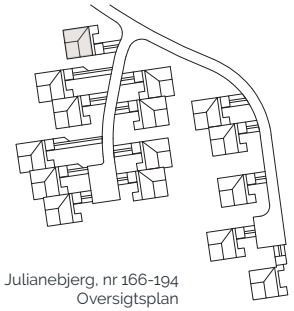
TIRSBÆK BAKKER
BREDBALLE

Julianebjerg 166

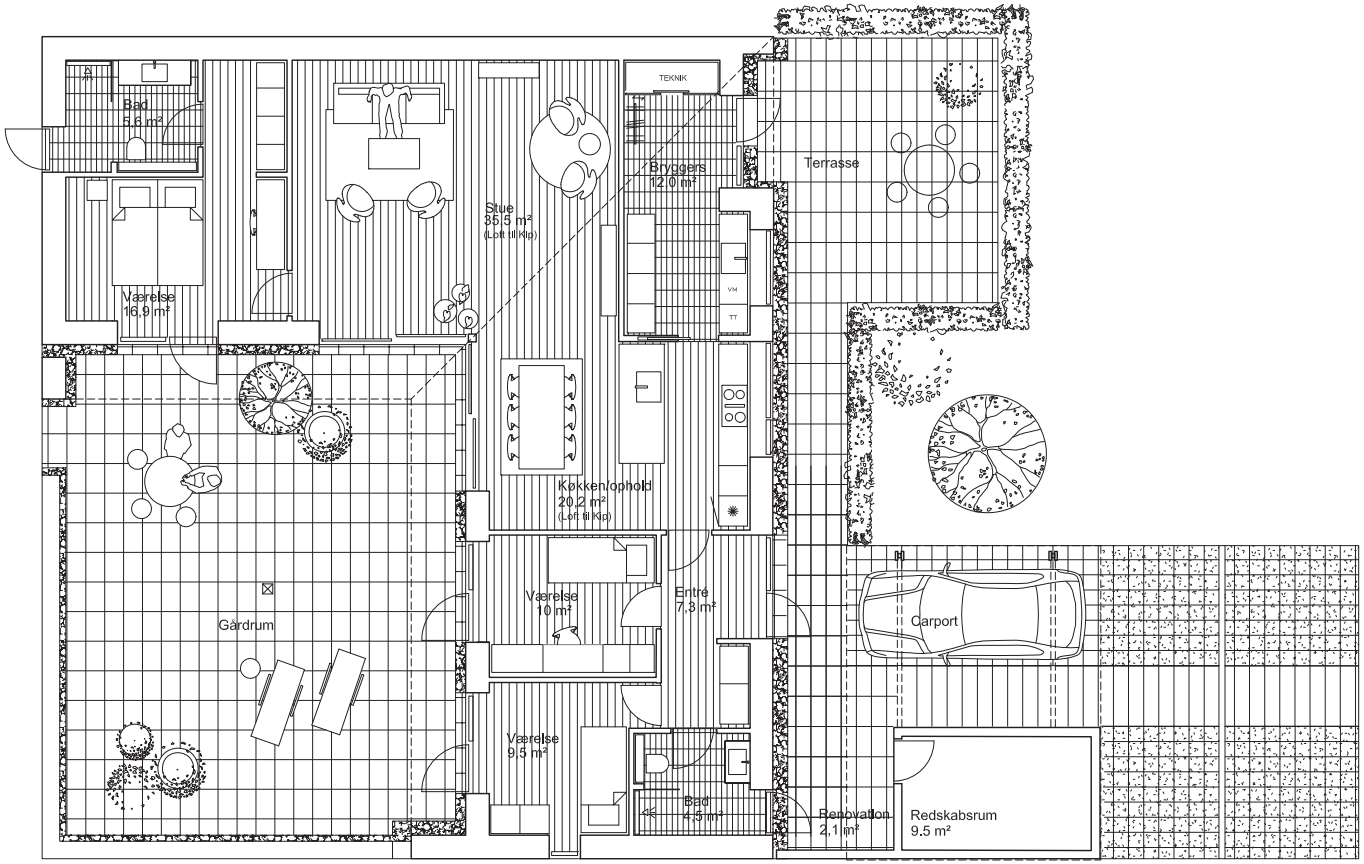
Boligplan

Værelser	4
Bolig areal	149 m²
Gårdhave areal	77,5 m²
Terrasse	24 m²
Skur / Carport areal	31 m²
Matrikelareal	398 m²

Garderobeskabe på værelser, soveværelser og entré medfølger ikke.



Julianebjerg, nr 166-194
Oversigtsplan



TIL SALG

N

Plan 1:150

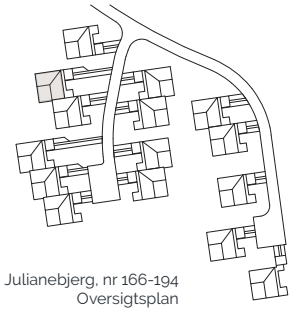
TIRSBÆK BAKKER
BREDBALLE

Julianebjerg 168

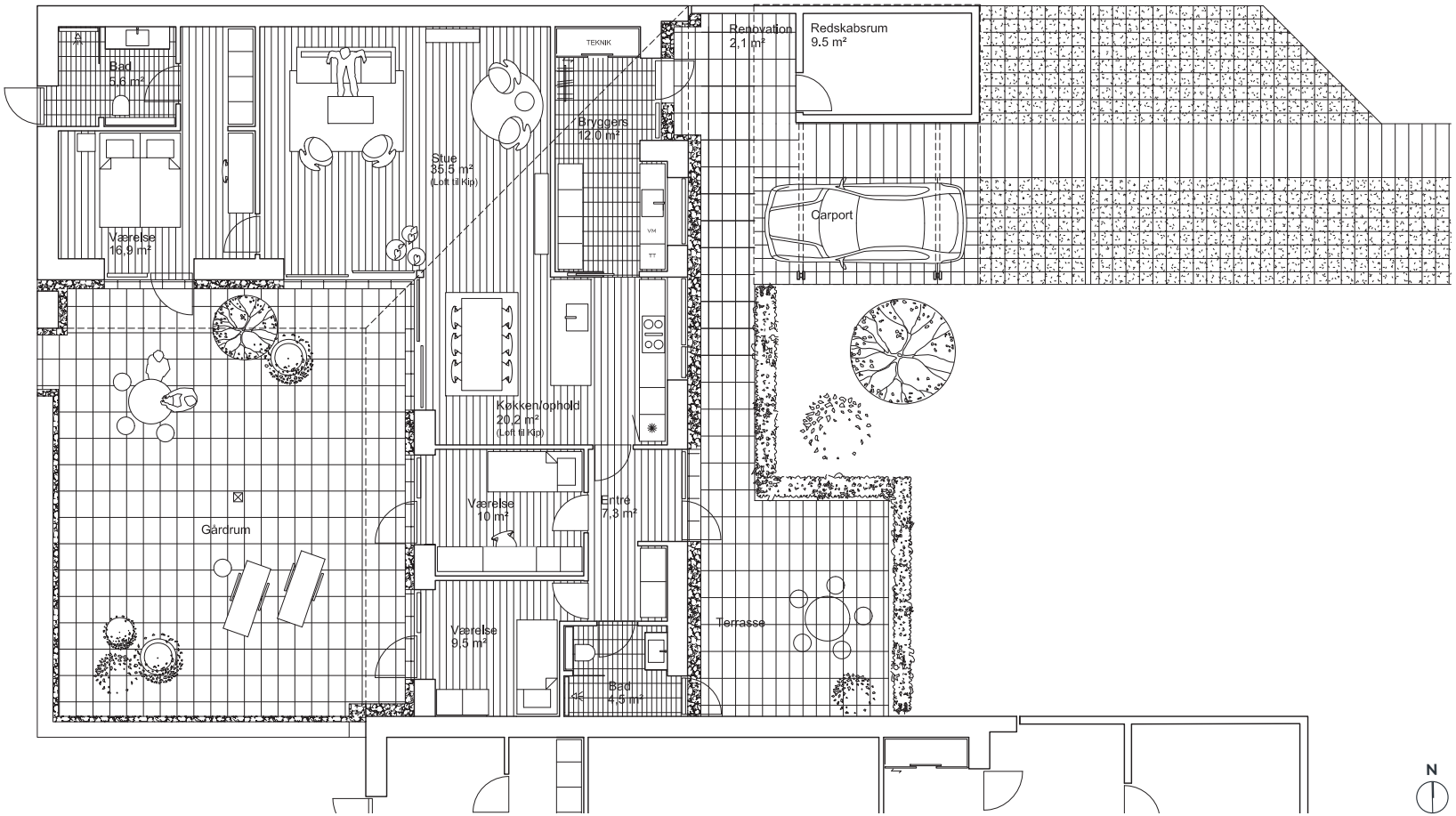
Boligplan

Værelser	4
Bolig areal	148 m²
Gårdhave areal	77,5 m²
Terrasse	24 m²
Skur / Carport areal	31 m²
Matrikelareal	482 m²

Garderobeskabe på værelser, soveværelser og entré medfølger ikke.



Julianebjerg, nr 166-194
Oversigtsplan



N

Plan 1:150

TIL SALG

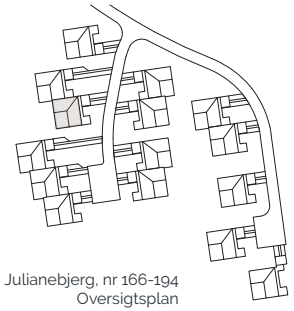
TIRSBÆK BAKKER
BREDBALLE

Julianebjerg 170

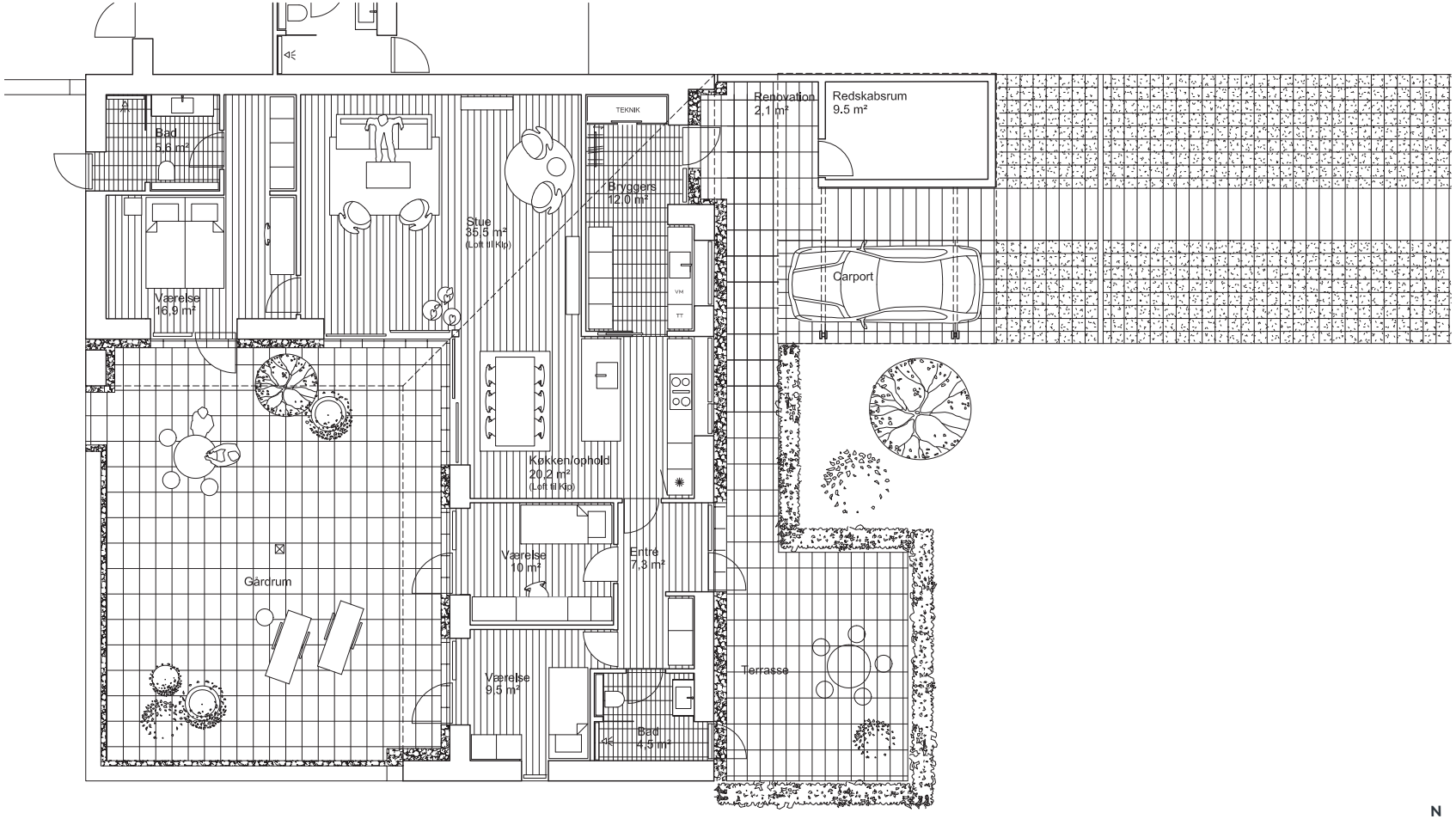
Boligplan

Værelser	4
Bolig areal	148 m²
Gårdhave areal	77,5 m²
Terrasse	24 m²
Skur / Carport areal	31 m²
Matrikelareal	399 m²

Garderobeskabe på værelser, soveværelser og entré medfølger ikke.



Julianebjerg, nr 166-194
Oversigtsplan



TIL SALG

N

Plan 1:150

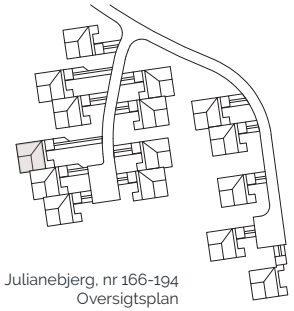
TIRSBÆK BAKKER
BREDBALLE

Julianebjerg 172

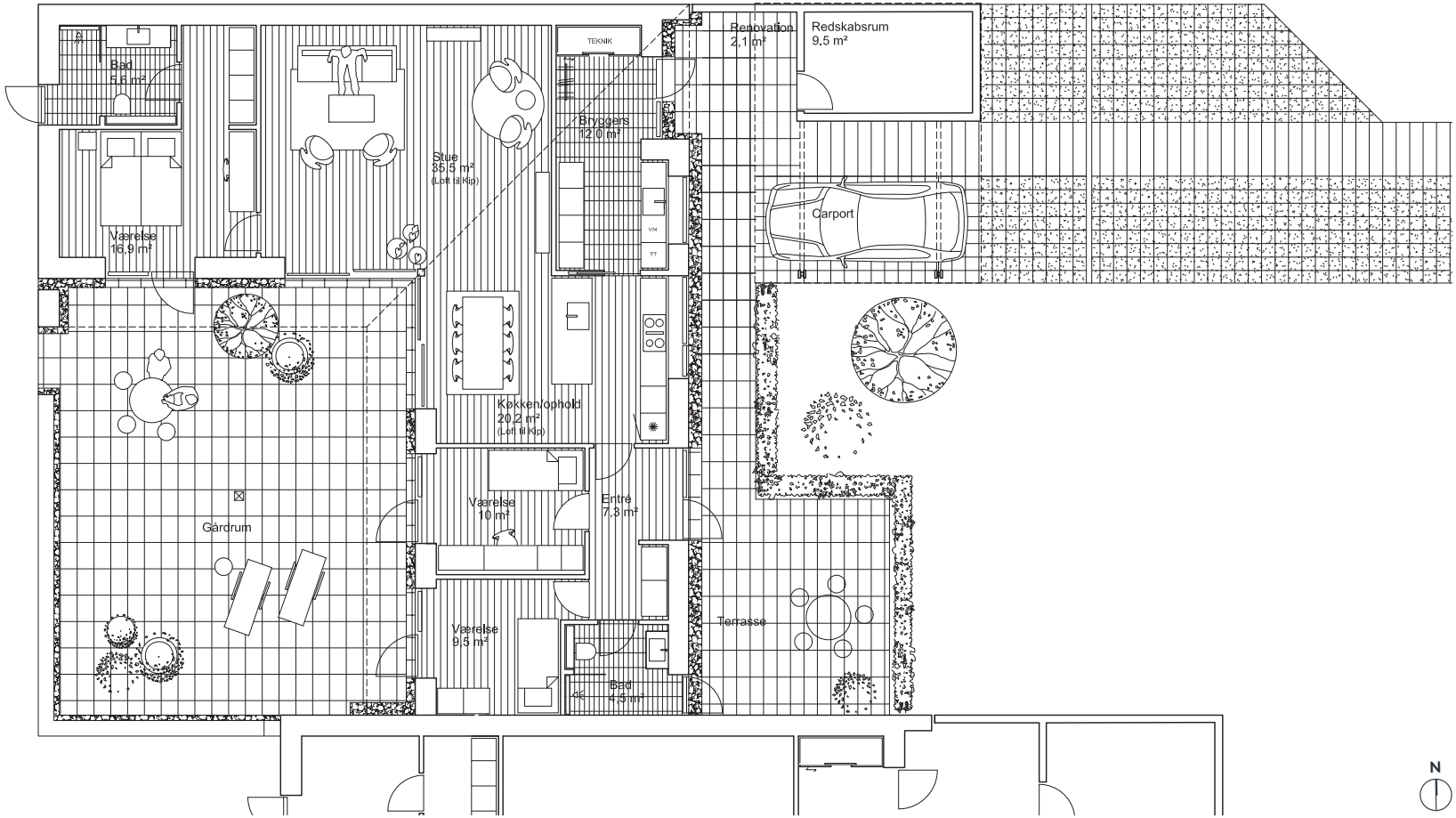
Boligplan

Værelser	4
Bolig areal	148 m²
Gårdhave areal	77,5 m²
Terrasse	24 m²
Skur / Carport areal	31 m²
Matrikelareal	514 m²

Garderobeskabe på værelser, soveværelser og entré medfølger ikke.



Julianebjerg, nr 166-194
Oversigtsplan



N

Plan 1:150

TIL SALG

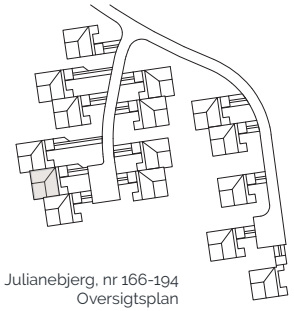
TIRSBÆK BAKKER
BREDBALLE

Julianebjerg 174

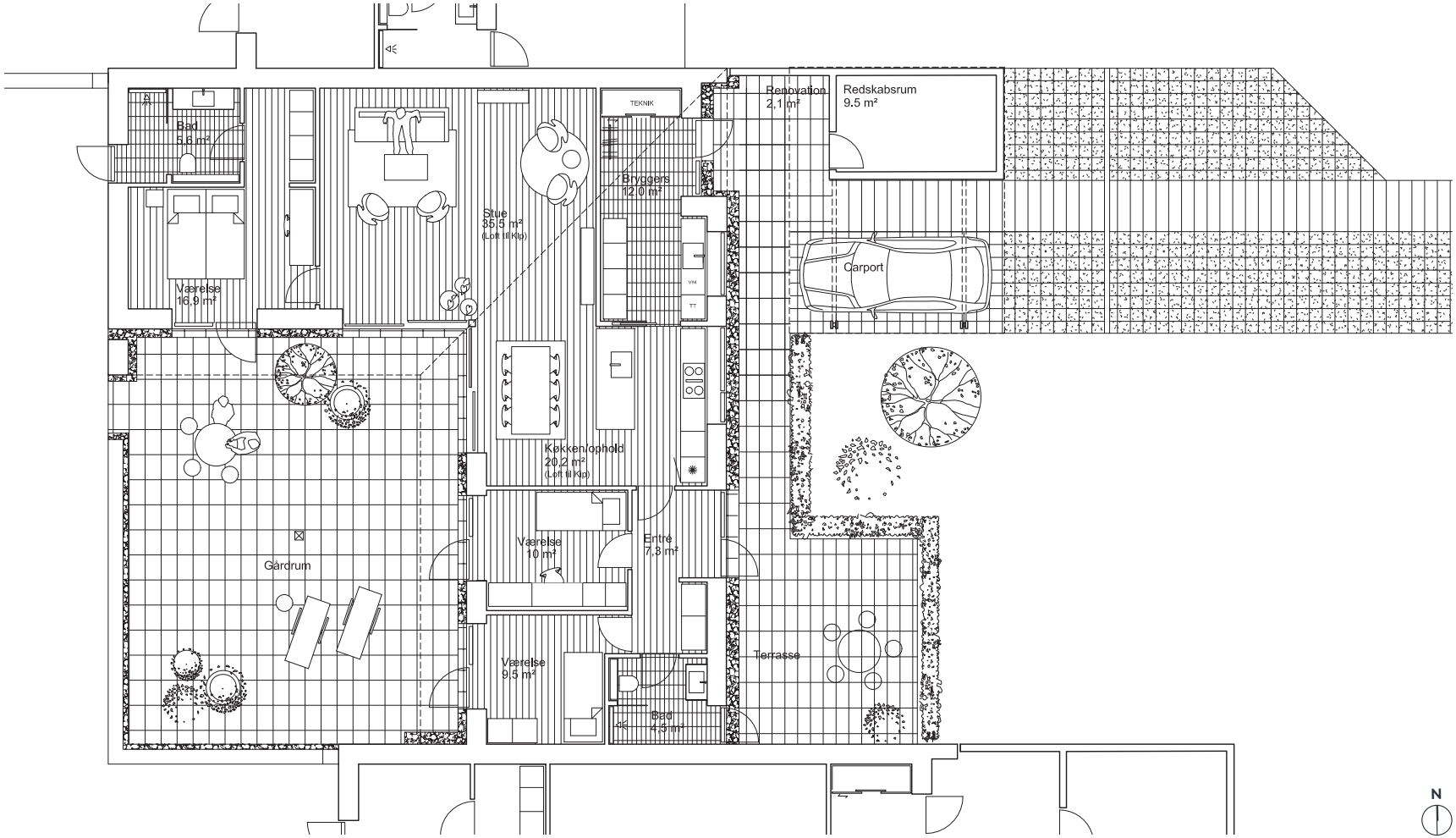
Boligplan

Værelser	4
Bolig areal	147 m²
Gårdhave areal	77,5 m²
Terrasse	24 m²
Skur / Carport areal	31 m²
Matrikelareal	403 m²

Garderobeskabe på værelser, soveværelser og entré medfølger ikke.



Julianebjerg, nr 166-194
Oversigtsplan



N

Plan 1:150

TIL SALG

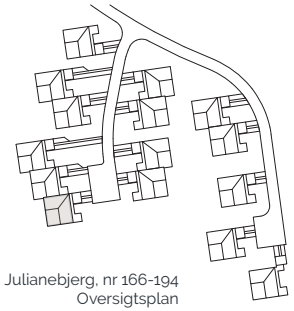
TIRSBÆK BAKKER
BREDBALLE

Julianebjerg 176

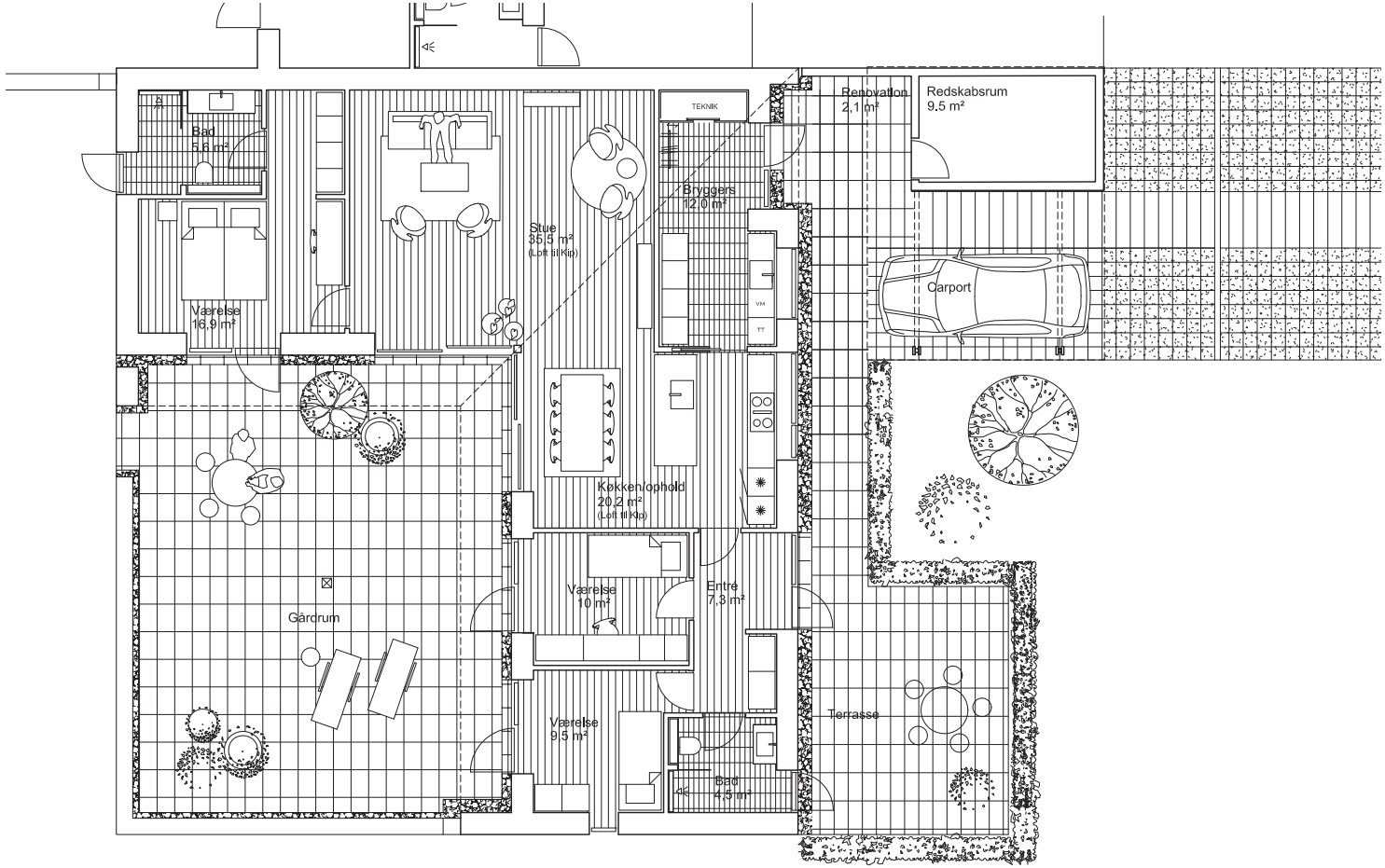
Boligplan

Værelser	4
Bolig areal	148 m²
Gårdhave areal	77,5 m²
Terrasse	24 m²
Skur / Carport areal	31 m²
Matrikelareal	378 m²

Garderobeskabe på værelser, soveværelser og entré medfølger ikke.



Julianebjerg, nr 166-194
Oversigtsplan



TIL SALG

N

Plan 1:150

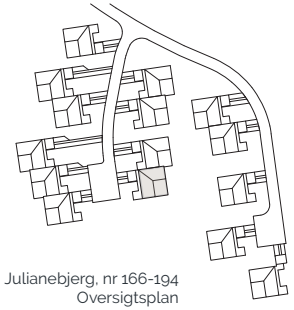
TIRSBÆK BAKKER
BREDBALLE

Julianebjerg 178

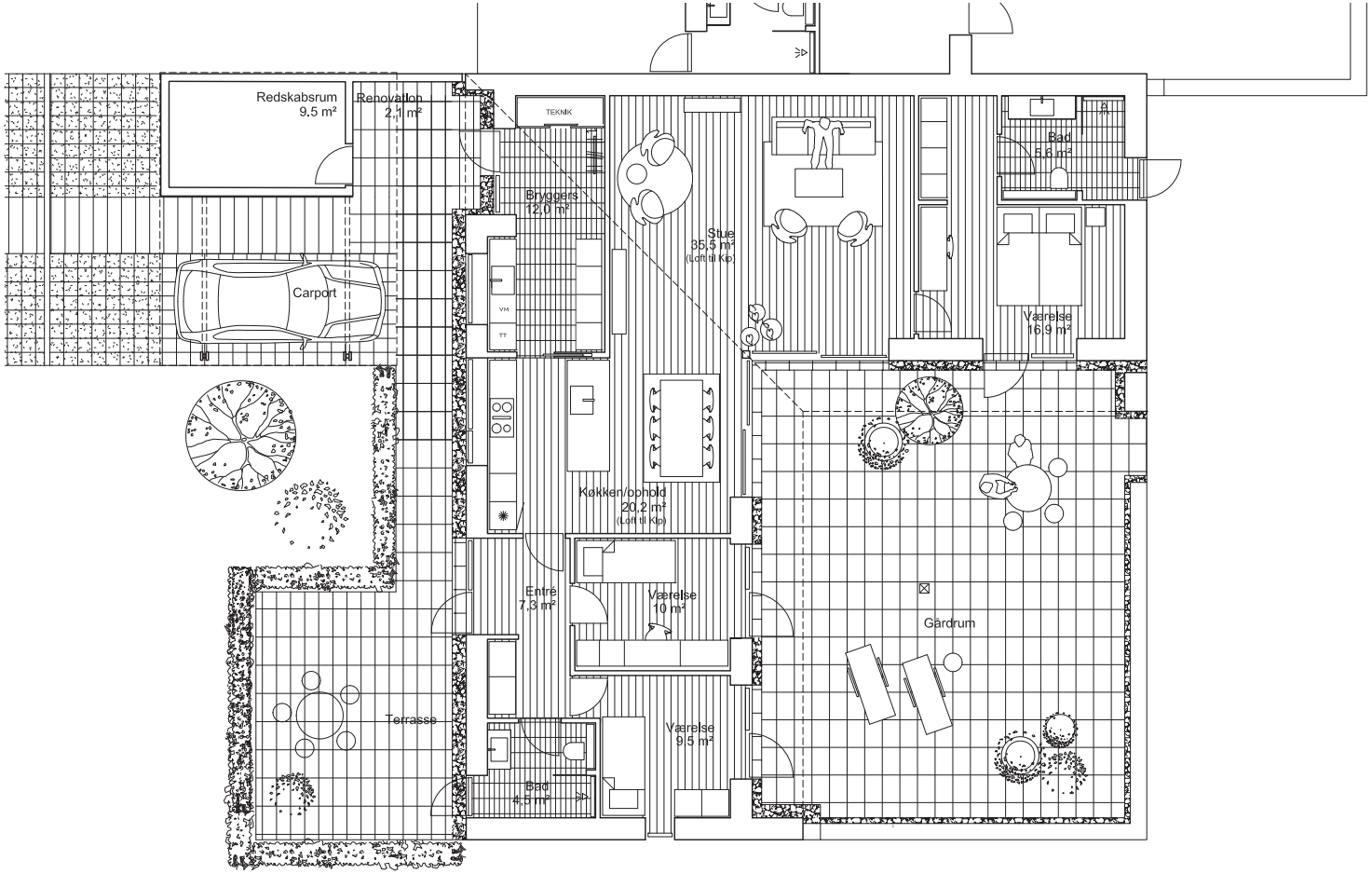
Boligplan

Værelser	4
Bolig areal	148 m²
Gårdhave areal	77,5 m²
Terrasse	24 m²
Skur / Carport areal	31 m²
Matrikelareal	379 m²

Garderobeskabe på værelser, soveværelser og entré medfølger ikke.



Julianebjerg, nr 166-194
Oversigtsplan



TIL SALG

N

Plan 1:150

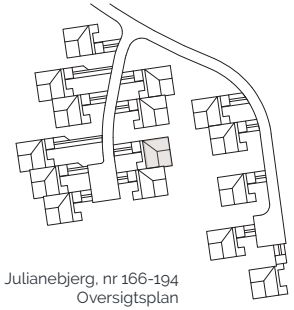
TIRSBÆK BAKKER
BREDBALLE

Julianebjerg 180

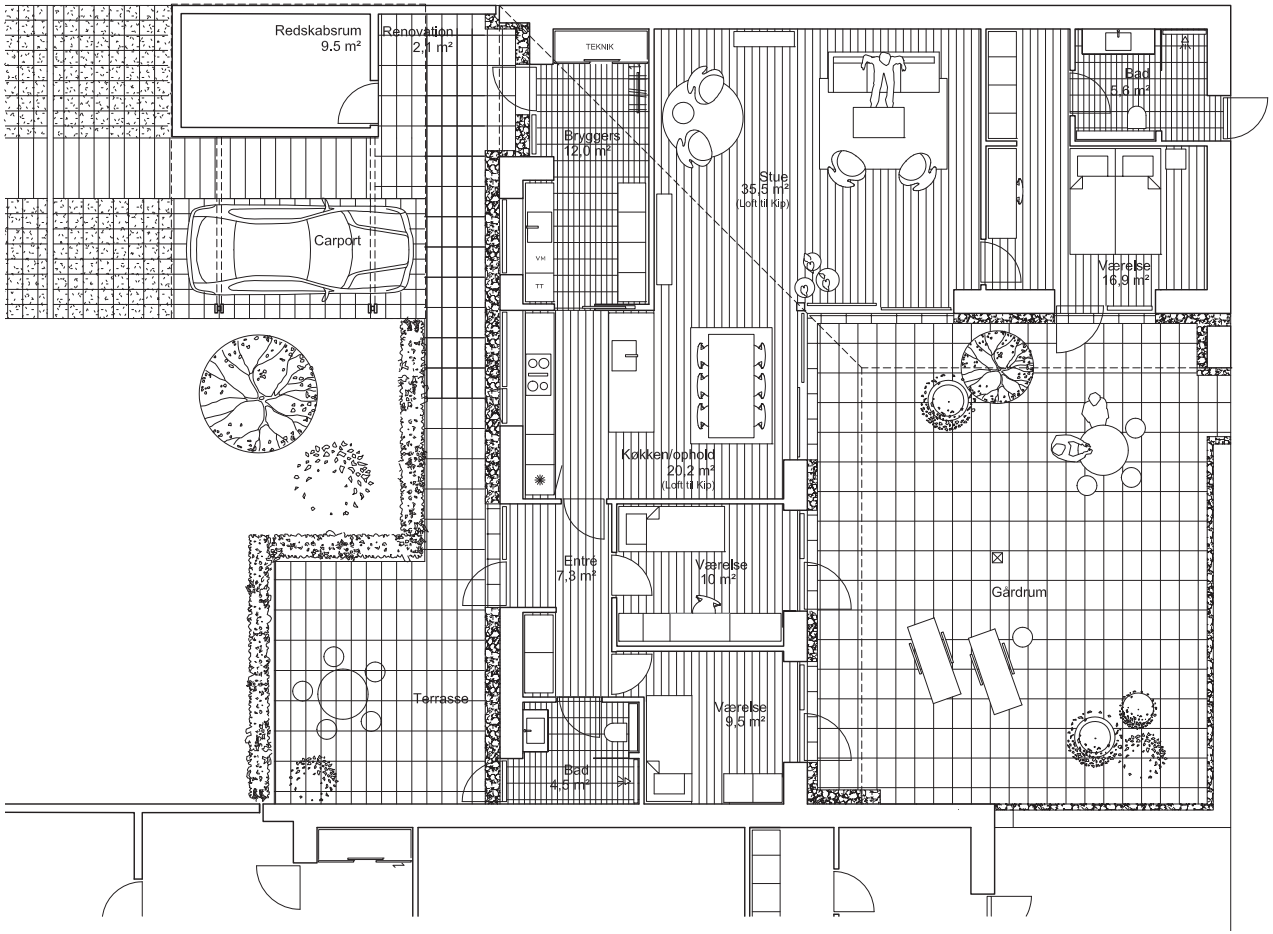
Boligplan

Værelser	4
Bolig areal	148 m²
Gårdhave areal	77,5 m²
Terrasse	24 m²
Skur / Carport areal	31 m²
Matrikelareal	402 m²

Garderobeskabe på værelser, soveværelser og entré medfølger ikke.



Julianebjerg, nr 166-194
Oversigtsplan



TIL SALG

N

Plan 1:150

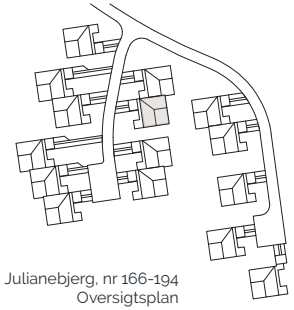
TIRSBÆK BAKKER
BREDBALLE

Julianebjerg 182

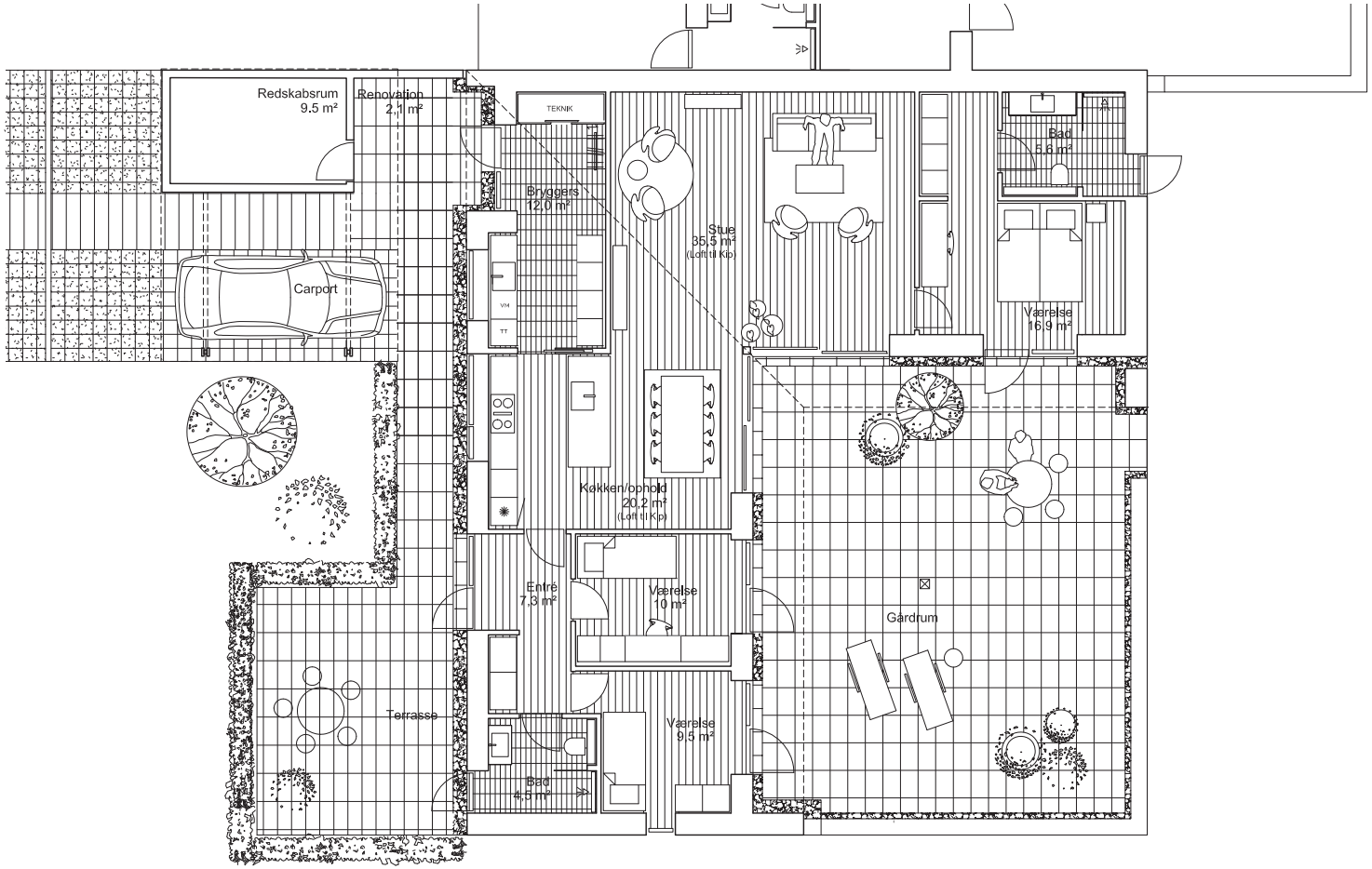
Boligplan

Værelser	4
Bolig areal	148 m²
Gårdhave areal	77,5 m²
Terrasse	24 m²
Skur / Carport areal	31 m²
Matrikelareal	388 m²

Garderobeskabe på værelser, soveværelser og entré medfølger ikke.



Julianebjerg, nr 166-194
Oversigtsplan



TIL SALG

N

Plan 1:150

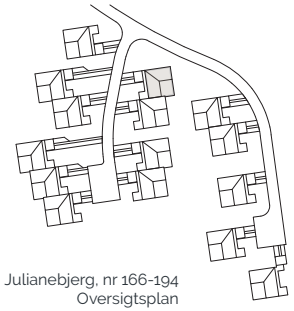
TIRSBÆK BAKKER
BREDBALLE

Julianebjerg 184

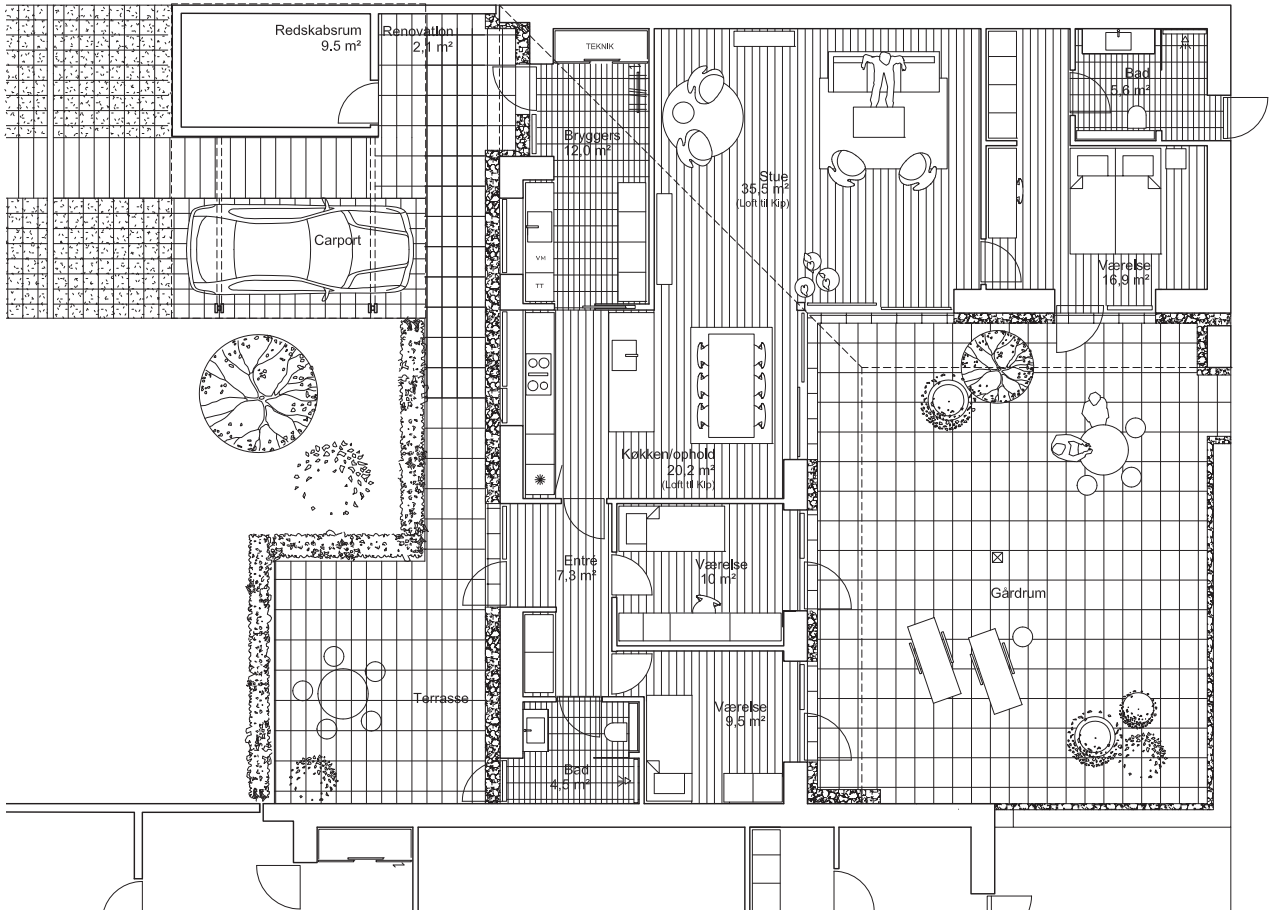
Boligplan

Værelser	4
Bolig areal	148 m²
Gårdhave areal	77,5 m²
Terrasse	24 m²
Skur / Carport areal	31 m²
Matrikelareal	382 m²

Garderobeskabe på værelser, soveværelser og entré medfølger ikke.



Julianebjerg, nr 166-194
Oversigtsplan



TIL SALG

N

Plan 1:150

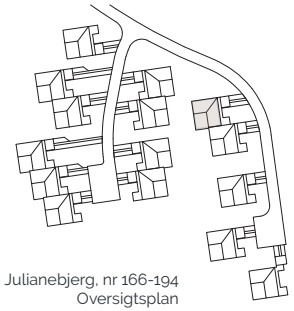
TIRSBÆK BAKKER
BREDBALLE

Julianebjerg 186

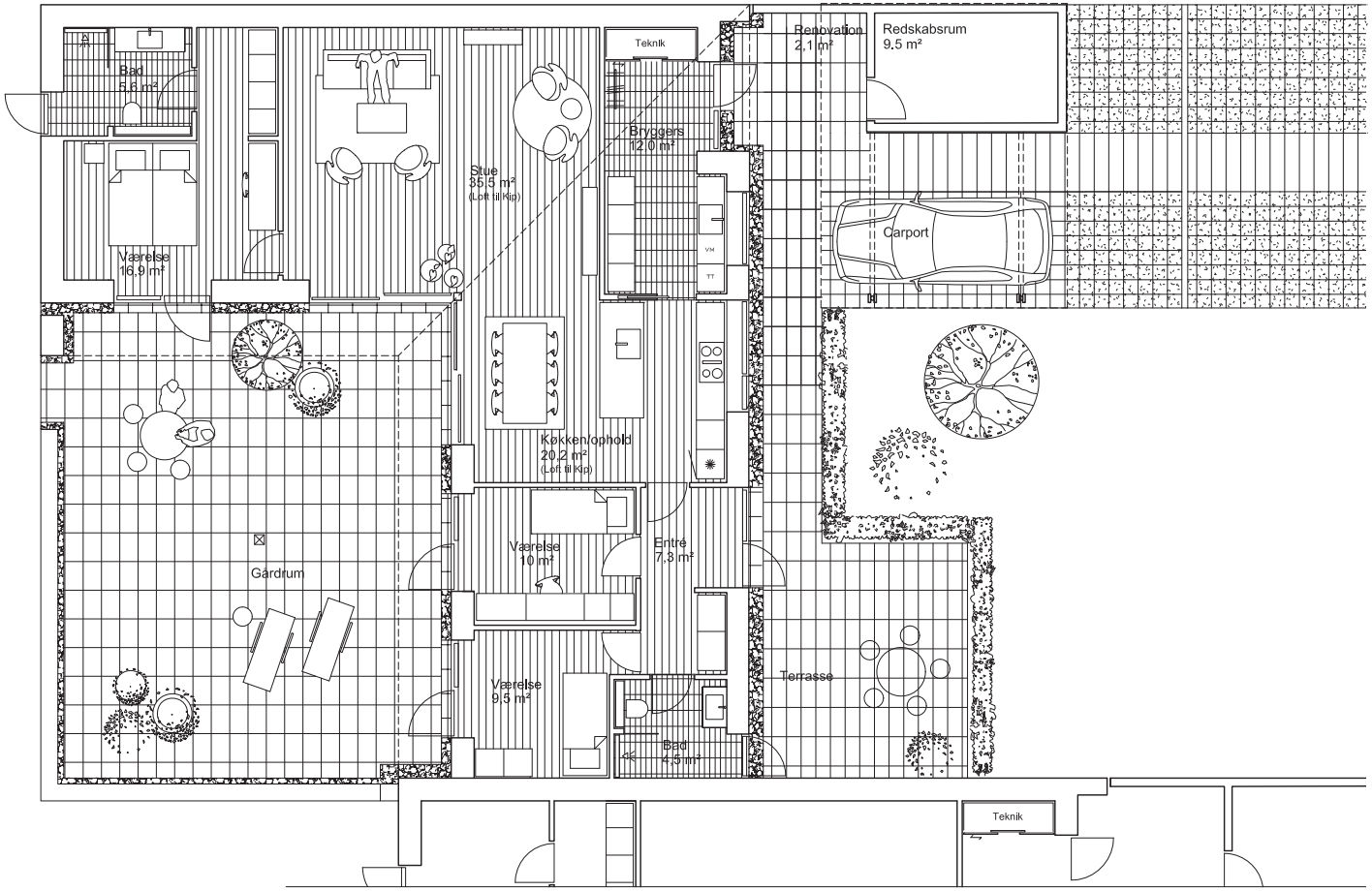
Boligplan

Værelser	4
Bolig areal	148 m²
Gårdhave areal	77,5 m²
Terrasse	24 m²
Skur / Carport areal	31 m²
Matrikelareal	395 m²

Garderobeskabe på værelser, soveværelser og entré medfølger ikke.



Julianebjerg, nr 166-194
Oversigtsplan



TIL SALG

N

Plan 1:150

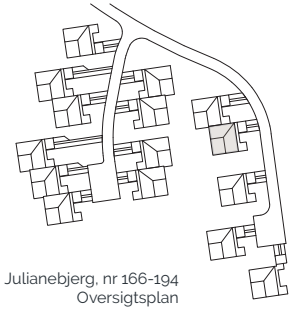
TIRSBÆK BAKKER
BREDBALLE

Julianebjerg 188

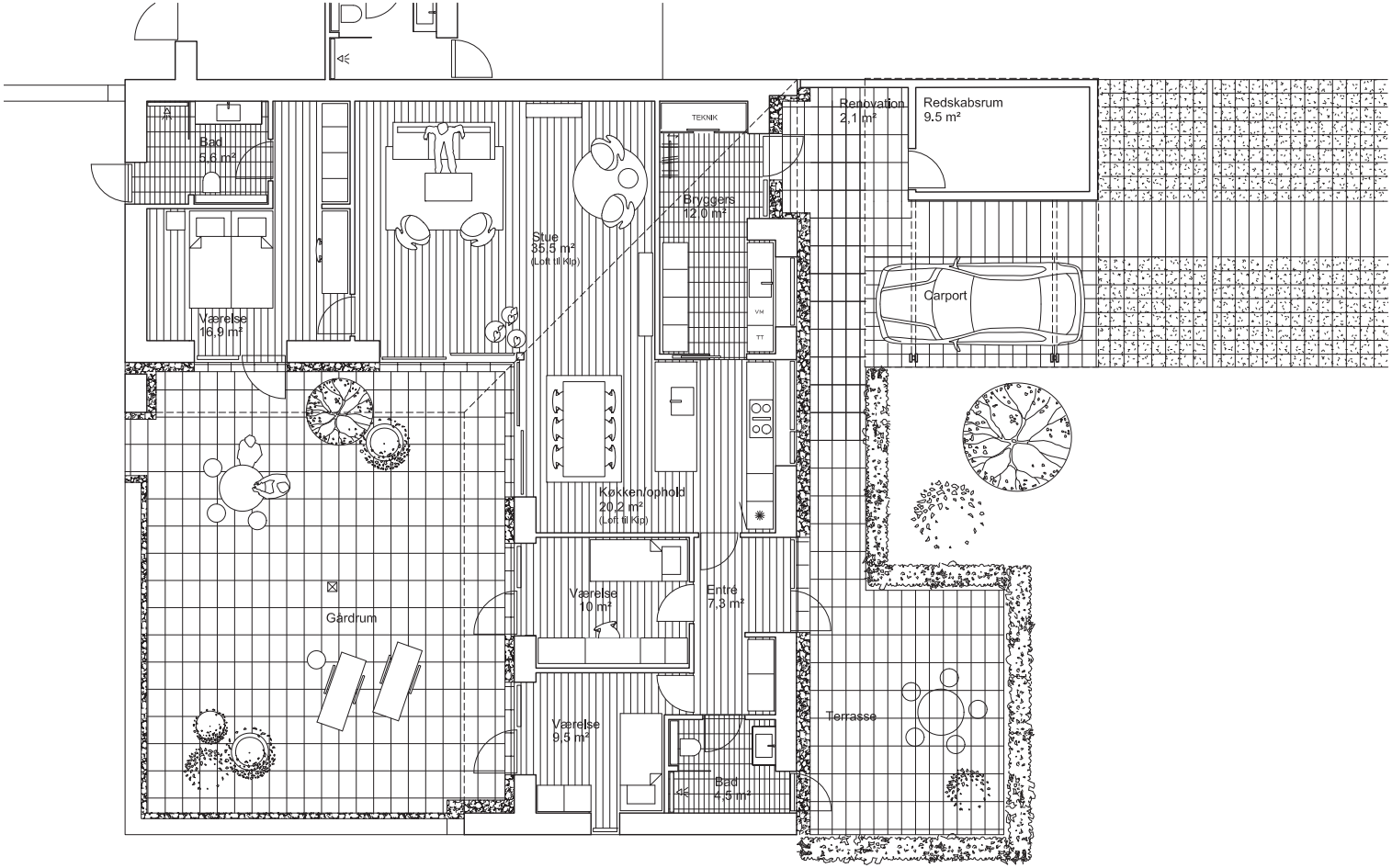
Boligplan

Værelser	4
Bolig areal	148 m²
Gårdhave areal	77,5 m²
Terrasse	24 m²
Skur / Carport areal	31 m²
Matrikelareal	382 m²

Garderobeskabe på værelser, soveværelser og entré medfølger ikke.



Julianebjerg, nr 166-194
Oversigtsplan



TIL SALG

N

Plan 1:150

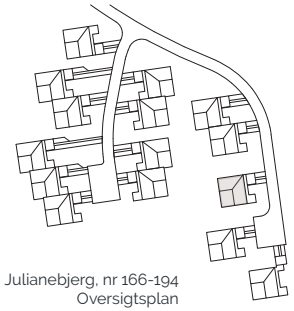
TIRSBÆK BAKKER
BREDBALLE

Julianebjerg 190

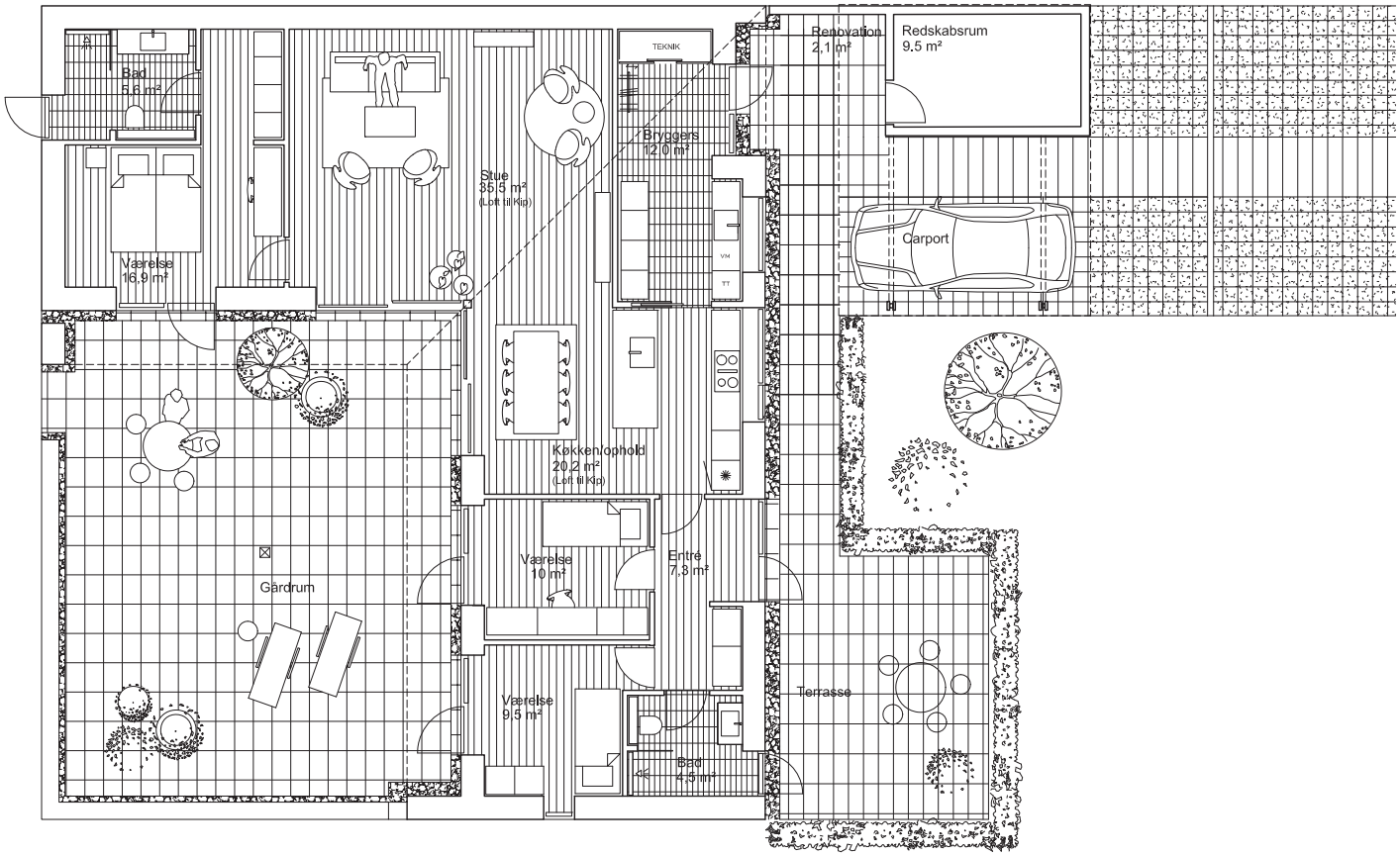
Boligplan

Værelser	4
Bolig areal	149 m²
Gårdhave areal	77,5 m²
Terrasse	24 m²
Skur / Carport areal	31 m²
Matrikelareal	384 m²

Garderobeskabe på værelser, soveværelser og entré medfølger ikke.



Julianebjerg, nr 166-194
Oversigtsplan



TIL SALG

N

Plan 1:150

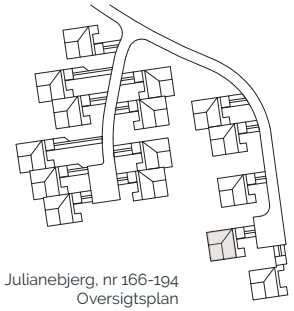
TIRSBÆK BAKKER
BREDBALLE

Julianebjerg 192

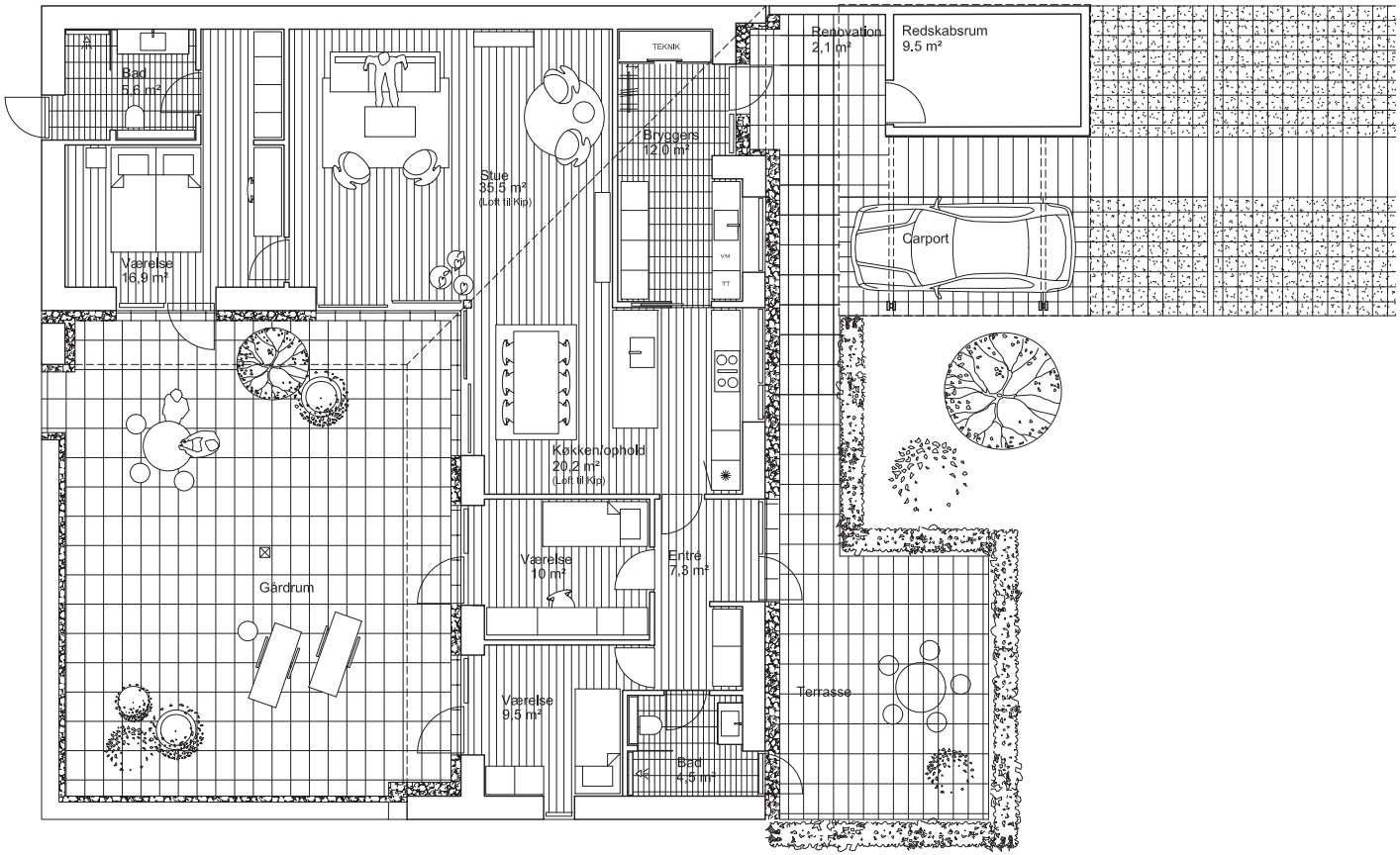
Boligplan

Værelser	4
Bolig areal	149 m²
Gårdhave areal	77,5 m²
Terrasse	24 m²
Skur / Carport areal	31 m²
Matrikelareal	385 m²

Garderobeskabe på værelser, soveværelser og entré medfølger ikke.



Julianebjerg, nr 166-194
Oversigtsplan



TIL SALG

N

Plan 1:150

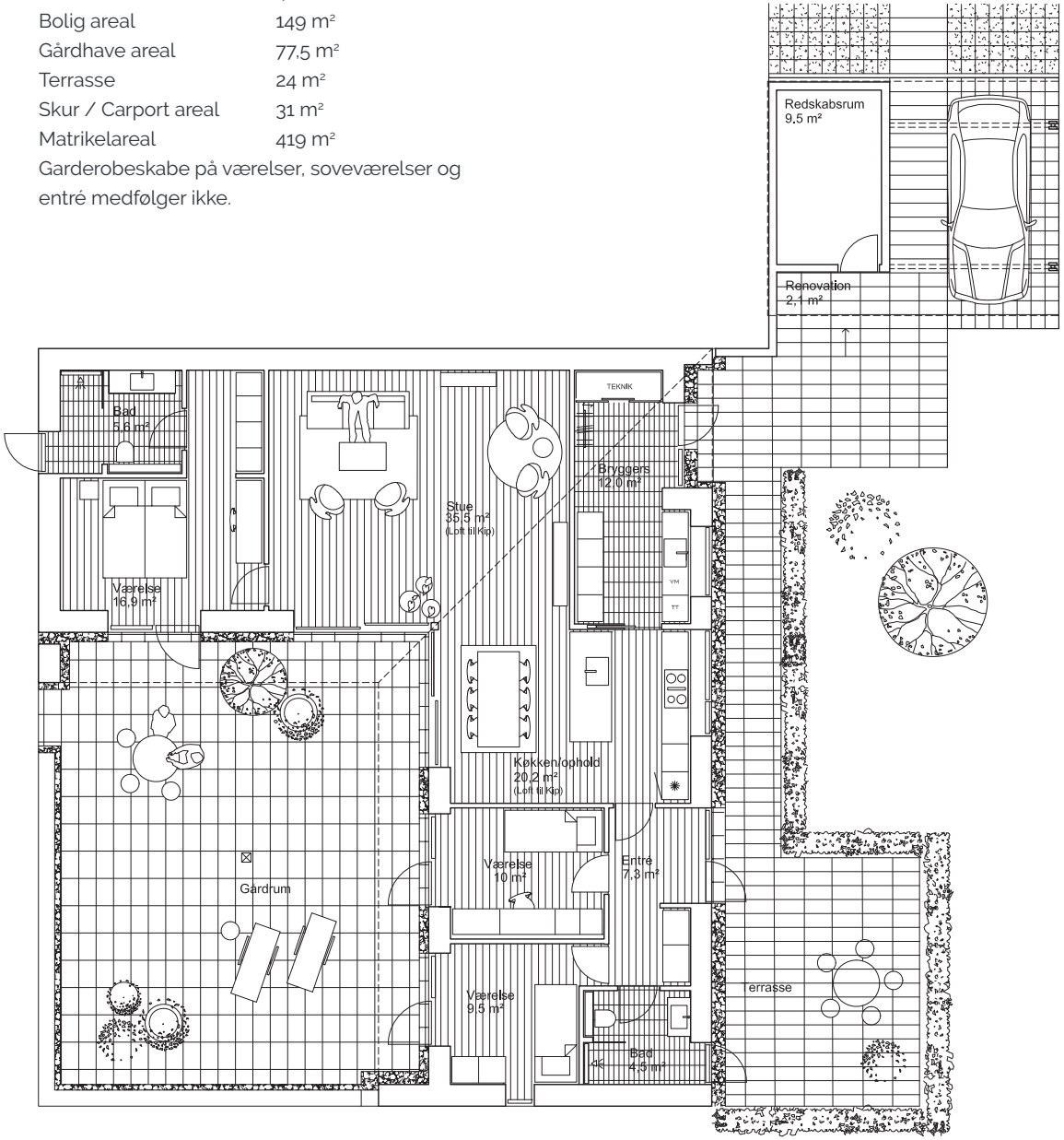
TIRSBÆK BAKKER
BREDBALLE

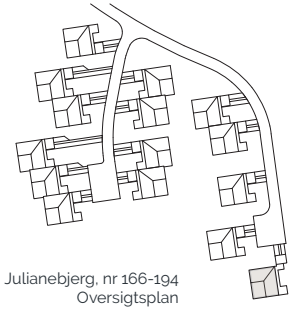
Julianebjerg 194

Boligplan

Værelser	4
Bolig areal	149 m²
Gårdhave areal	77,5 m²
Terrasse	24 m²
Skur / Carport areal	31 m²
Matrikelareal	419 m²

Garderobeskabe på værelser, soveværelser og entré medfølger ikke.





Julianebjerg, nr 166-194
Oversigtsplan

TIL SALG

N

Plan 1:150

TIRSBÆK BAKKER
BREDBALLE

Julianebjerg

Ankomstfacade

TIL SALG

TIRSBÆK BAKKER
BREDBALLE

Julianebjerg

Gårdhaven

TIL SALG

TIRSBÆK BAKKER
BREDBALLE

Julianebjerg

Køkken/Alrum/Stue

TIL SALG

TIRSBÆK **BAKKER**™

BREDBALLE

MATERIALEBESKRIVELSE

GÅRDHAVEHUSE - JULIANEBJERG

2024

Vedr. Julianebjerg

Hus nr. 166 - 194

TIRSBÆK BAKKER
BREDBALLE

INTRO

BEBYGGELSEN

Bebyggelsen Julianebjerg, tegnet af Ravn Arkitektur, opføres hvor den oprindelige gård Julianebjerg lå, i Tirsbæk Bakker. En unik placering i første række til naturen med storslået udsigt til skov og kik til Vejle Fjord. Fra bebyggelsen er der direkte forbindelse til naturstier, den skovklædte slugt øst for bebyggelsen samt det øvrige veludbyggede stisystem i Tirsbæk Bakker.

Områdets skrånende terræn har inspireret til en gårdhavebebyggelse, som er organiseret, så husene følger landskabets bløde kurver og er placeret med gårdhaverne mod syd.

For at bevare mest muligt af grundens landskabelige karakter, er de grønne arealer, som bugter sig op mellem husenes gårdhavesider, udlagt som fællesareal med solitære træer, vedligeholdt iht. Grundejerforeningens vedtægter.

Ankomsten til Julianebjerg bebyggelsen sker via Julianelund, hvorfra bebyggelsens to lukkede vænger udgår. Hver klynge udformes individuelt ved placering af husene, beplantning og udformning af ankomstpladserne, så der dannes mindre klynger med hver sin identitet i den samlede bebyggelse.

GÅRDHAVEHUSENE

Alle gårdhavehusene er disponeret så værelser og primære opholdsrum har direkte udsyn og adgang til den beskyttede syd- og vestvendte gårdhave, som bliver husenes udvendige omdrejningspunkt. En lav mur i tegl afgrænser boligernes terrasseområder mod omgivelserne og de grønne fællesarealer uden at skærme af for udsigten til naturen.

Gårdhavehusene har foruden de lukkede gårdrum, en mindre terrasse på ankomstsiden, hvorfra der er god kontakt til naboer og den husklynge, som huset er en del af. Placeringen af gårdhave og terrasse sikrer, at der her opnås sol på terrassen/ gårdhaven morgen, middag og aften.

Overalt er det tilstræbt, at Julianebjerg fremstår som en homogen bebyggelse præget af gennemførte løsninger af høj kvalitet; den gule tegl på tag og facader, det sorte trævæark, carportene med de integrerede skure, valget af lysarmaturer og postkasser, udformningen af husenes private gårdhaver er alt sammen med til at sikre at Julianebjerg fremstår som en helstøbt kvalitetsbebyggelse i "Bakkerne".

INTERIØR

Gårdhavehusenes interiør er tilsvarende præget af en tidløs og klassisk materialeholdning.

Materialer og farver er sammensat så husenes Interiører overalt fremstår lyse og rummelige. I alle primære opholdsrum går lofterne til kip og udføres med indbyggede akustikfelter i stue og køkkenområdet. Alle vægge udføres filtede og hvidmalede, og de indvendige døre og vinduesrammer er tilsvarende hvidmalede. Det er muligt at have indflydelse på f.eks. køkken, badinventar og skabslåger. Under materialevalg fremgår det, hvor der er mulighed for ændringer/tilvalg.

Gulvene udføres som egetræsgulve i opholdsrum, køkken og entré. Der ligges klinker i bryggers og badeværelser, hvorved der opnås en god materialemæssig sammenhæng mellem husenes forskellige rum.

Alle gårdhavehusenes værelser og opholdsrum får egen adgang til den sydvendte gårdhave, hvilket forstærker fornemmelsen af gårdhaven som husets ekstra private fællesrum. Herfra er der udsigt til de omkringliggende fællesarealer og skove med årstidernes skiftende lys og farvespil.

Velkommen til Julianebjerg

TIRSBÆK **BAKKER**™

BREDBALLE

MATERIALEBESKRIVELSE

Denne materialebeskrivelse er udarbejdet som en præcisering af kvalitetsniveauet med beskrivelser af de planlagte byggematerialer til gårdhavehusene, Julianebjerg i Bredballe, Vejle.
Der tages forbehold for produktændringer, udgående produkter, ændrede myndighedskrav mv.
Materialebeskrivelsen omfatter ligeledes beskrivelse af tilvalgsmuligheder.

INDHOLDSFORTEGNELSE

4 **UDVENDIGE MATERIALER**
Facade
Døre og vinduer
Tag
Tagrende og nedløb

5 **UDVENDIGE MATERIALER**
Belægning
Postkasse
Vandudtag
Belysning

6 **INDVENDIGE MATERIALER**
Dører og vinduer
Gulv, vægge og loft

8 **KØKKEN**
Køkken
Bordplade
Armatur
Hårde hvidevarer

9 **BADEVÆRELSE**
Armaturer
Tilbehør
Toilet, Brus

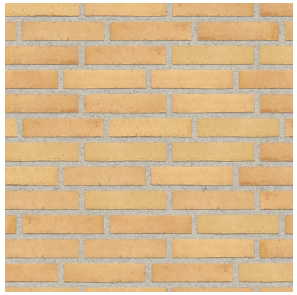
10 **TEKNISKE INSTALLATIONER**
El
Belysning
varme
Ventilation

11 **TILKØB**

TIRSBÆK BAKKER
BREDBALLE

Grundpakke

UDVENDIGE MATERIALER



FACADE

Gul tegl fra Egernsund EW2115 Sommer.

UDVENDIG TRÆBEKLÆDNING

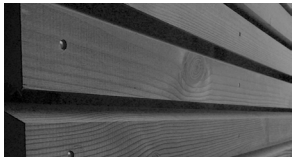
Blindpartier på facade udføres med sortmalet træ.

LÆMUR

Læmur opmures i gul tegl, Egernsund EW2115 Sommer, med sort aluafdækning.

TAG

Engoberet gul teglsten.



SKUR OG CARPORT

Beklædes med sortmalet træ.
Tag udføres med sort tagpap og synlige bjælker.

HOVEDDØR

Velfac Sort pladedør

TERRASSEDØR

Velfac
Farve udv. Granit 80

VINDUER OG DØRE

Velfac 200 Energy, 3 lags glas.
Farve udv. Granit 80 Sort

TAGRENDE OG NEDLØB

Kvartsvings arkitektrender i forpatineret blå/grå zink.
Nedløbsrør i forpatineret blå/grå zink (fremstår som sort)

TIRSBÆK BAKKER
BREDBALLE

Grundpakke

UDVENDIGE MATERIALER - DIVERSE

BELÆGNING

I gangarealer, anvendes Bordurfliser, 30x120 cm.

Tilkøb muligt

BELÆGNING

I gårdhave anvendes Modulfliser IBF, Grå 30x60 cm.

Tilkøb muligt

BELÆGNING

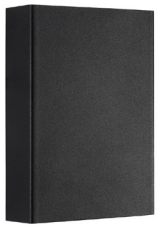
I indkørsel,
IBF Hollændersten græs-armering 20x20 græsareal ca. 75%

POSTKASSE

Allux Holscher, med stativ
Sort RAL 9005

VANDUDTAG

Udendørshane til for og bagside af hus. Standard vandhane



BELYSNING PÅ FACADE

Nordlux
Fold, Sort

Tilkøb muligt

INDVENDIGE MATERIALER - DØRE OG VINDUER

HOVEDDØR

Invendigt
Hvid RAL 9010

INDVENDIGE DØRE

Glatte, massive døre med stålhåndtag. Hvid standard, Swedoor

DØRGREB, ROSETTER OG DØRSTOP

HABO 16mm L-form, m. nøglehuls-rosetter

Tilkøb muligt

FODLISTER

Fodliste 15x43 Fyr
Færdigmalet Hvid RAL 9010

VINDUER OG DØRE

Velfac 200 Energy, 3 Lags Glas.
Farve indv. Hvid RAL 9010

INDVENDIGE DØRKARME

Indfatnings karm
15x43 Fyr, Færdigmalet Hvid RAL 9010

TIRSBÆK BAKKER
BREDBALLE

Grundpakke

INDVENDIGE MATERIALER - OVERFLADER

VÆG OVERFLADER

Vådrum: MBK_V2620 glans 25, hvid på vægfilt
Øvrige Rum: MBK_V2620 glans 7, hvid på vægfilt

LOFT

2 x 12,5 mm hvidmalet gips MBK_V1228 glans 5, Hvid.
Med lydpaneler i stue / alrum

Tilkøb muligt

BUNDPLADER

Vindueskarme i lys stenplade Mocca

Tilkøb muligt

GULV OG OVERFLADER

På badeværelse
Som på billede - grå fuge
Gulv - 60x60 cm
Vægge 30x60

Tilkøb muligt

GULV

Matlakeret eg-natur, 3 stavs som Tarkett.
(I alle rum eksl. badeværelse og bryggers).

Tilkøb muligt

TIRSBÆK BAKKER
BREDBALLE

Grundpakke

INDVENDIGE MATERIALER - KØKKEN

KØKKEN

HTH Model JP, Mono Hvid - VH7

Tilkøb muligt

KØKKENBORDPLADE

10 mm homogenlaminat Hvid

Tilkøb muligt

HÅRDE HVIDEVARER

Indbygningsovn Siemens IQ300 Sort - HB272ABB0, med indbygget emfang

Tilkøb muligt

HÅRDE HVIDEVARER

Induktionskogesektion Siemens IQ500, 80 cm ED877HQ26E

Tilkøb muligt

HÅRDE HVIDEVARE

Integrerbart køle-/fryseskab Siemens IQ300, KI86NVSE0 Energieffektivitetsklasse E

Tilkøb muligt

KØKKENARMATUR

Armatur ved vask, som Grohe Eurosmart Cosmopolitan et-greb, krom med svingtud

Tilkøb muligt

VASK

Franke MRG 210-52TL, Onyx, m. Hanehul.. - Underlimet

Tilkøb muligt

HÅRDE HVIDEVARE

Integreret opvaskemaskine Siemens IQ300 SN636X06KE

Tilkøb muligt

INDVENDIGE MATERIALER - BADEVÆRELSE

BADEVÆRELSE

HTH mono, Hvid

Tilkøb muligt

ARMATUR

Armatur ved vask, som Grohe Concetto, Krom

Tilkøb muligt

BETJENING

Cisterne skjult, Geberit dobbeltskyl, Krom/ Hvid

Tilkøb muligt

AFLØB I BRUS

Afløb, classic line, Uni drain børstet rustfri stål

SPEJL

'Svævende' spejl på væggen, samme bredde som skabs-inventar

Tilkøb muligt

VASK

Vask og bordplade - helstøbt Hvid

Tilkøb muligt

TOILET

Toilet, Duravit Starck 3, væghængt, hvid og softluk

TILBEHØR

Damixa toiletpapirholder, Hansgrohe kroge, logic classic, Krom

Tilkøb muligt

ARMATUR - BRUS

Som Grohe Rainshower classic 130, Euphoria Cosmopolitan 180, Grohtherm Cosmopolitan termostat, Krom

Tilkøb muligt

TEKNISKE INSTALLATIONER

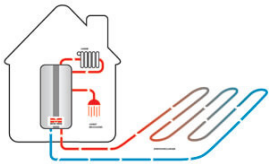
ELINSTALLATION

Indendørs kontakter
som LK Fuga, Hvid

Tilkøb muligt

ELINSTALLATION

Udendørs kontakter
Som LK Fuga, Grå

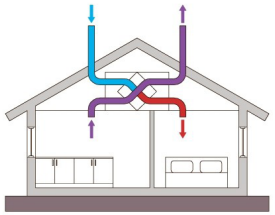


JORDVARME

Vølund 1255, El. Tilsvarende

VARMESYSTEM

Gulvarme med varme-
styringspanel i alle rum



VENTILATION

Balanceret decentralt venti-
lationsanlæg
Genvex 375, El. Tilsvarende

BELYSNING

SPOTLIGHTS - BAD

LED -Loftmonterede spots,
planforsænket -
Som Luna Quick install 230V
GU10 IP44, Hvid

TILKØBSLISTE

TIRSBÆK BAKKER
BREDBALLE

Tilkøb

GULV

I alle rum eksl. badeværelse.
Som billede.
(I alle rum eksl. badeværelse og bryggers).

Frist: 20 uger før indflytning

GULV OG OVERFLADER

På badeværelse
Fx natursten

Tilvalg efter aftale

Frist: 24 uger før indflytning

BUNDPLADER

Vindueskarme
Fx natursten

Tilvalg efter aftale

Frist: 24 uger før indflytning

LOFT I OPHOLDSRUM

Loft. Køkken/stue
Troldtekt Contrast Ultrafin
Sort,
9 lister i Birkefiner pr. plade

Frist: 28 uger før indflytning

LOFT I ØVRIGE RUM

Loft i øvrige rum
Sort troldtekt Line,
9 spor pr. plade

Frist: 28 uger før indflytning

KØKKEN

HTH

Tilvalg efter aftale

Frist: 20 uger før indflytning

KØKKENBORDPLADE

Natursten, kompakt laminat
eller rustfri stål

Tilvalg efter aftale

Frist: 20 uger før indflytning

VASK

Tilvalg efter aftale

Frist: 20 uger før indflytning

KØKKENARMATUR

Armatur ved køkkenvask
monteret i bordplade
VOLA, mat sort
Alternativ: Fx Cassøe, mat
sort
Tilvalg efter aftale

Frist: 20 uger før indflytning

HÅRDE HVIDEVARE

Indbygningsovn, induktions-
kogesektion, integreret
opvaskemaskine og inte-
greret køle-/fryseskab

Tilvalg efter aftale

Frist: 20 uger før indflytning

Gårdhavehuse,
Julianebjerg 2024

TILKØBSLISTE - BADEVÆRELSE

ARMATUR

Vola, mat sort
Mulighed for alternativer:
Fx Cassøe, mat sort
Tilvalg efter aftale

Frist: 20 uger før indflytning

BETJENING

Side-by-side knapper
Vola, mat sort

Frist: 20 uger før indflytning

BORDPLADE BAD

Natursten eller kompakt laminat

Tilvalg efter aftale

Frist: 20 uger før indflytning

SPEJL

Integreret i væg

Frist: 20 uger før indflytning

TILBEHØR

Vola, mat sort

Tilvalg efter aftale

Frist: 20 uger før indflytning

ARMATUR - BRUS

Vola, mat sort

Mulighed for alternativer:
Fx Cassøe, mat sort

Tilvalg efter aftale

Frist: 20 uger før indflytning

BADEVÆRELSE

HTH

Tilvalg efter aftale

Frist: 20 uger før indflytning

TIRSBÆK BAKKER
BREDBALLE

Tilkøb

Gårdhavehuse,
Julianebjerg 2024

TILKØBSLISTE - UDENDØRS BELYSNING

BELYSNING PÅ FACADE

Wever & Ducre
Box 1.0

Frist: 28 uger før indflytning

BELYSNING PÅ HALVMUR

Belysning på mur i gårdhave
Wever & Ducre
Central 1.0

Frist: 28 uger før indflytning

SPOTS

Spots under udhæng etc.
Wever & Ducre
Ray 1.0

Frist: 28 uger før indflytning

PULLERT

Wever & Ducre
Palos 1.0

Frist: 28 uger før indflytning

ELINSTALLATION

Kontakter, LK Fuga Slim
Mulighed for tilkøb af ekstra stikkontakter, lampeudtag, spots m.v.
Tilvalg efter aftale

Frist: 28 uger før indflytning

TERRASSEBELÆGNING

Håndlavede spanske gulvtegl, fuger udføres i hvid fugesand

Frist: 12 uger før indflytning

DØRGREB, ROSETTER OG DØRSTOP

Dørgreb i massiv messing
Supersonic H1052Sort

Tilvalg efter aftale

Frist: 20 uger før indflytning

TIRSBÆK BAKKER
BREDBALLE

Tilkøb

Gårdhavehuse,
Julianebjerg 2024