NORD WEST EIENDOM AS

Byggebeskrivelse for ny bolig i Dovresvingen 23

Revidert 28. september 2026 | Utkast til salgsdokument

Denne byggebeskrivelsen angir materialer, utstyr og arbeider som inngår i leveransen av den nye boligen. Plantegninger, utomhusplan og tegninger for elektriske punkter utfyller beskrivelsen. Tilvalg og forhold som ikke inngår, er samlet mot slutten av dokumentet.

1 Tomt og utomhusarbeider

Tomten leveres planert med matjord. Kjøper besørger selv såing av gress. Veiareal og biloppstillingsplasser som er vist på bebyggelsesplanen, leveres med grus. Utomhusplanen viser plassering av bygninger, veier og biloppstillingsplasser.

Overvann og vann fra takrenner ledes til terreng. Ved innkjøringen til eiendommen etableres en gruset standplass for søppelkasser ihht utomhusplan. Hekker, gress og annen beplantning inngår ikke.

2 Bygningskonstruksjon og fasade

Fundament og etasjeskiller

Boligen oppføres på betongplate på mark med 30 cm isolasjon mot grunnen.

Etasjeskiller bygges opp med gipsplater, himlingslekter, bjelker, isolasjon, sponplater og gulv av herdet tregulv eller flis. I andre og tredje etasje legges i tillegg 6 mm trinnlydsplate under det herdede tregulvet.

Vegger og utvendig kledning

Yttervegger bygges med gipsplater, diffusjonstett plastfolie, isolert bindingsverk, vindtette plater og liggende trekledning. Kledningen leveres grunnet og påført ett strøk vannbasert maling fra fabrikk i fargen Klassisk hvit. Materialene får ingen ytterligere malerbehandling ved levering, dette gjelder også ved endeskjøter eller kappflater.

Kledningen er dobbelfals 60 grader, dimensjon 19 x 123 mm. Hjørnekasser utføres i dimensjonene 22 x 73 mm og 22 x 98 mm.

Innervegger mellom boligrom utføres med isolert bindingsverk og gipsplater.

Det anbefales at kjøper maler huset på nytt om lag et halvt til ett år etter overtakelse. Impregnert trevirke bør ikke males før det har stått i minst ett år. Fuktinnholdet i trevirket bør måles før videre overflatebehandling.

Yttertak

Yttertaket leveres med sort betongtakstein, steinlekter, sløyfer, takstoler eller sperrer, stussbord, vindskier og forkantbord. Det monteres stigetrinn for feier og snøfangere. Takrenner og nedløpsrør leveres i sort utførelse.

Vinduer og ytterdører

Vinduene leveres som fastkarmer eller med utad- eller innadslående funksjon. Innvendig og utvendig farge er sort, NCS S 9000-N. Plassering av sprosser kan avvike fra illustrasjoner og fasadetegninger fordi den endelige vindusprosjekteringen ikke er bekreftet av vindusleverandøren. Vindusløsningen skal ivareta krav til blant annet lufting og rømning.

Hovedytterdøren er modellen Odda med tre glassfelt fra Bygg1, i sort utførelse. Ytterdører leveres ferdig malt fra fabrikk i sort, NCS S 9000-N. Øvrige ytterdører leveres som glassdører.

Utvendige trapper, rekkverk og plattinger/balkongdekke

Eventuelle nødvendige trinn fra ytterdør eller verandadør til terreng utføres i vanlig impregnert trevirke. Det samme gjelder for eventuelle plattinger eller balkongdekke. Rekkverk ved utvendige trapper og balkonger i direkte tilknytning til huset utføres med spiler i sort royalimpregnert trevirke. Materialene får ingen ytterligere malerbehandling ved levering.

3 Innvendige overflater og innredning

Gulv, fliser og vegger

Gulv i bad, WC, bod innenfor entré og entré ved hovedinngangen flislegges. Øvrige innvendige gulv leveres med herdet tregulv, standard Vejby XL fra Bjelin. Vegger i bad flislegges. Vegger i entré, bod og WC leveres som malte gipsvegger.

Kjøper kan velge fliser fra sortimentet hos Fagflis i Ole Deviks vei. I leveransen inngår fliser med veiledende pris inntil kr 750 per m^2 inkl. mva. Særlige flisvalg, for eksempel mosaikk, kan gi merkostnader til legging.

Annet herdet tregulv eller parkett kan velges fra Skau AS. Ved valg av annet gulv trekkes kr 600 per m^2 inkl. mva fra for standardgulvet; kostnaden for valgt gulv og eventuelle tilleggsarbeider beregnes som tilvalg.

Det kan forekomme en høydeforskjell mellom tregulv og flislagt gulv.

Malerarbeid og listverk

Gipsvegger males med matt 05 maling i farge etter kjøpers valg. Himlinger males hvite med matt 03 maling. Fotlister og gerikter ved innerdører får ett toppstrøk i fargen Bomull, NCS S 0502-Y, glans 40. Inntil tre ulike veggfarger kan velges uten pristillegg, forutsatt at det ikke velges flere farger i samme rom.

Innerdører leveres som slette, formpressede dører fra Harmonie, fabrikkmalt i Bomull, NCS S 0502-Y, uten dempelist. Fotlister leveres i furu, 15 x 58 mm, med rund kant. Gerikter ved innerdører leveres i furu, 15 x 58 mm, med rund kant. Det benyttes ikke taklister. Vinduer utføres med gips i smygene, uten foringer eller vindusgerikter. Dørvridere leveres som Amsterdam fra Habo på innerdører og Denver fra Habo på ytterdør.

Innvendige trapper

Trapper leveres av Hagen Treindustri AS, modell Fauna. Trinn leveres i eik med hvit lasur. Vanger, spiler, stolper og håndløpere leveres hvite, NCS S 0502-Y. Trappen fra første til andre etasje leveres med tette trinn; trappen fra andre til tredje etasje leveres med åpne trinn.

Kjøkken og garderobe

Kjøkken leveres fra Studio Sigdal på Skøyen. Kjøper velger innredning innenfor en ramme på kr 225 000 inkl. mva. Rammen omfatter blant annet skap, skuffer, benkeplate, utslagskum, ventilator, hvitevarer og leverandørens montering. Kjøkkenbatteri leveres av rørlegger og inngår ikke i kjøkkenrammen.

Dersom det valgte kjøkkenet overstiger rammen, betaler kjøper differansen som tilvalg med avtalt påslag. Garderobeskap inngår ikke i leveransen.

4 Sanitærutstyr og bad

Rørleggerarbeider fra godkjent tilknytningspunkt og komplette bunnledninger etter plantegningene inngår. Baderomsinnredning og sanitærutstyr leveres av rørlegger. Egne leveranser fra kjøper tillates ikke.

Det leveres følgende sanitærutstyr:
Til WC i 1. etg:

- 1 stk Blandebatteri Vikingbad MIRI krom
- Innredning av typen Vikingbad MIE 40, hvit, leveres med servant og speil
- Veggskål O`novo m/sete SC/QR DF Villeroy & Bosch, art nr 6023177
- Trykknapp TECE hvit

I bod 1. etg:

- Trykktank
- Hovedstoppekran
- Waterguard vannstopper
- Varmtvannsbereder 300 l stående eller liggende

Til bad 1. etg:

- 1 stk Blandebatteri Vikingbad MIRI krom
- Veggskål O`novo m/sete SC/QR DF Villeroy & Bosch, art nr 6023177
- Trykknapp TECE hvit
- Innredning av typen Vikingbad MIE 40, hvit, leveres med servant og speil
- Dusjvegg i glass fra Vikingbad
- Tiril Rainshower m/rett sett i krom

Til Kjøkken:

- MIRI kjøkkenbatteri i krom fra Vikingbad

Til bad 3. etg:

- 1 stk Blandebatteri Vikingbad MIRI krom
- Veggskål O`novo m/sete SC/QR DF Villeroy & Bosch, art nr 6023177
- Trykknapp TECE hvit
- Innredning av typen Vikingbad MIE 100, hvit, leveres med servant og speil med lys
- Dusjhjørne i klart glass fra Vikingbad 90x90 cm
- Tiril Rainshower m/rett sett i krom
- Badekar av typen Dybe 160 cm hvit matt fra Vikingbad.
- Badekararmatur av typen Tenge fra Vikingbad med Felix hånddusjsett.
- Opplegg for vaskemaskin

Utvendig:

- 1 stk frostfri utvendig vannkran – endelig plassering prosjekteres av rørlegger

5 Elektriske installasjoner

Elektriske installasjoner utføres som skjult anlegg i boligrom. Det leveres ett innvendig og ett utvendig sikringsskap, overbelastningsvern og jordfeilbryter. Elektriske punkter og installasjoner følger egne tegninger for boligen, utarbeidet med utgangspunkt i NEK 400.

- 18 innvendige downlights, type SG Junistar ECO hvit, med plassering etter kjøpers ønske.
- Stikkontakter av typen Scala lav ICE fra Etman.
- Fire utelamper av typen SG Artes sort, ved hovedinngang, sekundærinngang, ytterdør til trapp i andre etasje og balkong i tredje etasje.
- Tre TV- og datapunkter samt trådløs ringeklokke.
- Varmekabler med termostat i rom med flislagt gulv. I rom uten varmekabler leveres panelovner av typen Glamox TPA/TLO. Elektriker prosjekterer nødvendig effekt ut fra romstørrelse.
- Seriekoblet brannvarslingsanlegg i henhold til TEK17.
- Tomt trekkrør for elbillader frem til garasjen.

Det leveres trekkrør for TV- og bredbåndskabler fra tilknytningspunkt og inn til huset. Kjøper bestiller og betaler selv abonnement og kabelleverandørens tilknytning og trekking av kabler.

6 Ventilasjon og ildsted

Det leveres balansert ventilasjon med varmegjenvinning. Ventilasjonsaggregatet er foreløpig planlagt montert høyt på vegg innerst i garasjen eller i bod innerst i garasjen. Endelig plassering avklares ved prosjektering.

Det leveres peisovn av typen BLK 100 fra Peisselskabet, med klar glassplate på gulvet og innvendig stålpipe. Pipen er synlig over peisovnen i andre etasje og bygges inn med gips i tredje etasje.

7 Garasje

Seksjonen har to parkeringsplasser i boligens garasje. Garasjeporten leveres som sort leddport med to fjernkontroller.

Det leveres ubehandlet betong på gulvet i garasjen og umalte OSB – plater på veggene og i himling.

Ved overtakelse er boligen ryddet og byggevasket. Byggevask innebærer en utvask av bygget; mindre rester av smuss kan forekomme og kan fjernes ved vanlig rengjøring.

8 Vask

Ved overtakelse er boligen ryddet og byggevasket. Byggevask innebærer en utvask av bygget; mindre rester av smuss kan forekomme og kan fjernes ved vanlig rengjøring.

9 Tilvalg

Endringer og tilvalg bestilles skriftlig hos selger. Selger priser endringene med et påslag på 20 prosent av endringsverdien. Det vil si 20 % på differansen mellom prisen på standard leveranse og valgt leveranse. Kjøper kan ikke stå for egne leveranser.

10 Sameie og kostnader

Eiendommen er planlagt seksjonert i et eierseksjonssameie med to seksjoner. Bygningsmassen til den enkelte bolig skal høre til den respektive seksjonen. Hele uteareal seksjoneres som fellesareal. Sameiets vedtekter skal angi hvilket hageareal den enkelte seksjonen disponerer. Den interne bruksfordelingen av uteareal følger dermed vedtektene og ikke seksjonsgrensene.

Tilknytningsavgifter for vann, avløp og elektriske installasjoner inngår. Tilknytningsavgift for internett, tinglysingsgebyr og dokumentavgift inngår ikke.

11 Avgrensninger og forbehold

Gress, annen beplantning, trær, hekker, gjerder, murer, garderobeskap og søppelskur inngår ikke. For øvrig vises det til leveransen som er uttrykkelig beskrevet ovenfor.

Det vises til eget dokument med forbehold knyttet til kjøp av boligen fra Nord West Eiendom AS. Dette dokumentet må leses sammen med byggebeskrivelsen og øvrige salgsdokumenter.

Oslo, 28. september 2026
Nord West Eiendom AS