



Prosjekt- beskrivelse

**DRONNING-
KVARTALET**
MOSS

THON
BOLIG

Salgsbetingelser Dronningkvartalet

LOVGRUNNLAG

Leilighetene selges etter lov av 13. juni 1997 nr. 43 «Lov om avtaler med forbruker om oppføring av ny bustad m.m.». Loven regulerer kjøpers og selgers rettigheter og plikter ved avtale om oppføring av bolig der kjøper er forbruker.

Dersom kjøper ikke er forbruker, reguleres handelen av lov av 3. juli 1992 nr. 93 «Lov om avhending av fast eiendom» (avhendingslova), med de tilpasninger som følger av kjøpekontrakten og prosjektets karakter som nybygg under oppføring.

Ved kjøp fra profesjonell kjøper, eller ved videresalg til forbruker før overtakelse, er kjøper innforstått med at kjøper selv blir ansvarlig overfor senere forbrukerkjøper etter de regler som følger av bustadoppføringslova, og annen ufravikelig forbrukerlovgivning.

SELGER

Amfi Bolig AS, org.nr.: 927516705

HJEMMELSHAVER

Thon Kjøpesenter Øst AS

org.nr.: 985 657 653

PRIS

Priser fremgår av den til enhver tid gjeldende prislister. Det er faste priser og leilighetene selges etter «førstemann til mølla» prinsippet, med unntak av Salgsstarter. Da vil man gjennomføre en loddtrekning dersom flere leverer kjøpetilbud på samme leilighet. Selger står fritt til når som helst å endre priser og salgs-/betalingsbetingelser på usolgte leiligheter og garasjeplasser.

BETALINGSBETINGELSER

5 % av kjøpesum, begrenset oppad til kr. 350.000, - innbetales ved utstedelse av garanti etter buofl. 47 i forbindelse med kontraktsunderskrift. Ved salg til andre enn forbruker skal 10% av kjøpesummen innbetales ved signering av kjøpekontrakt. Beløpet må være fri kapital, dvs. at betaling ikke forutsetter pant i eiendommen / seksjonen, eller at det foreligger andre vilkår knyttet til innbetalingen.

Resterende del av kjøpesum inkl. omkostninger og eventuelle tilleggssbestillinger innbetales senest 2 virkedager før overtakelse.

Leiligheten kan ikke pantsettes før faktisk overtakelse har funnet sted. Renter på alle forskuddsbeløp

innbetalt til oppgjørsmeglers klientkonto tilfaller i sin helhet selger, fra det tidspunkt selger har stilt forskuddsgaranti etter buofl. § 47 eller fra det tidspunkt kjøper har fått hjemmel til eiendommen.

Dersom kjøper ikke har signert kjøpekontrakt eller innbetalt avtalt forskudd innen 30 dager etter avtalt kontraktsmøte, og dette ikke skyldes forhold på selgers side, anses dette som et vesentlig mislighold av kjøpers kontraktsforpliktelser.

Selger vil da ha rett til å heve avtalen, og gjennomføre dekningsalg for kjøpers regning og risiko.

Selger krever at det ved innlevering av kjøpetilbud foreligger en betalingsplan eller finansieringsbekreftelse fra finansinstitusjon.

OPPGJØR

Oppgjørsansvarlig er Noroppgjør AS, org.nr.: 986 956 204.

Adresse: Oscars gate 30, 0352 Oslo

Noroppgjør vil sende ut faktura ved innbetaling av forskudd og sluttoppgjør.

OMKOSTNINGER

I tillegg til kjøpesummen kommer omkostninger:

1. Dokumentavgift til staten tilsvarende 2,5 % av andel tomtekostnad.

Avgiftsgrunnlaget utgjør fra

Ca. kr. 57.000,- til kr. 319.000,- avhengig leilighetens størrelse.

Andel dokumentavgift varierer således fra Ca. kr. 1.420,- til kr. 7.970,- pr. seksjon.

2. Seksjonering og opprettelse av sameiet kr. 5.000,-.

3. Tilkoblingsavgift for kabel-tv/internett kr. 5.000,-

4. Tinglysningsgebyr for skjøtet og panteobligasjon kr. 1.090,- per stk.

Eksempel omkostninger totalt fra kr. 12.510,- til kr. 19.060,-.

Det tas forbehold om endringer av tomteverdien og satsene for offentlig avgifter og gebyrer i tiden frem til overskjøting. Det tas samtidig forbehold om formell godkjenning av dokumentavgiftsgrunnlaget hos Statens Kartverk.

Totalt omkostninger for hver enkelt leilighet fremkommer i prislisen.

I tillegg betaler kjøper 2 måneders ekstraordinære felleskostnader. Dette kreves inn som oppstarts-kapital til Sameiet i tillegg til de ordinære felleskostnader ved overtakelse.

BEBYGGELSE

Prosjektet vil bestå av totalt ca. 193 leiligheter fordelt på 3 bygninger på opptil 6 etasjer. Det blir

næringslokaler i 1. etasje bygg A1 og A2 – samt kontor i deler av 2. etasje i A1. Det blir næringslokaler i u-etasje og del av sokkel i bygg B.

I forbindelse med detaljprosjekteringen kan det bli endringer i omfang og type av både næringslokaler og leiligheter.

Kontor vil ha tilgang til heis og trapp i 2. etasje i Bygg A1.

Kjeller vil bestå av parkering, teknisk rom og boder. Det blir felles p-kjeller med næring, kjøpesenter og bolig. For bolig: dette prosjektet, samt planlagt utvikling på naboeiendom gnr. 2 bnr. 2103. Samt offentlig tilgjengelige p-plasser.

Trafostasjon blir plassert i sokkel i Bygg B.

MATRIKKEL / ADRESSE

Prosjektet ligger i Moss kommune hovedsakelig på gnr. 2, bnr. 2835

Vi gjør oppmerksom på at matrikkelbetegnelsen endres ved gjennomføring av fradeling og sammenføyning. Seksjonsnummer til leilighetene blir fastsatt i forbindelse med seksjoneringen før innflytting. Adresse er foreløpig ikke tildelt av Moss kommune.

TOMT

Tomten etableres som en felles eiet tomt for både bygg A1, A2, B og C

under sameiet(ene) til prosjektet Dronningkvartalet.

Tomten vil være fellesareal, men er ikke endelig fradelt. Selger tar forbehold om tomtens endelige størrelse inntil fradeling og oppmåling er gjennomført.

Uteareal for Dronningkvartalet skal være allment tilgjengelig iht. reguleringskrav.

SAMEIET

Leilighetene selges som eierseksjoner og det vil bli opprettet et eller flere eierseksjons sameier iht. eierseksjonslovens bestemmelser.

Eierseksjonssameiet(ene) vil ha en tilgang til garasjeanlegg i kjeller, jfr. punkt nedenfor om parkering.

Eierseksjonssameiet(ene) vil ivareta forvaltning av fellesarealer.

Utkast til vedtekter medfølger som bilag til kjøpekontrakt og det forutsettes at kjøper aksepterer disse. Disse er kun å anse som utkast og selger står fritt til å gjøre endringer før konstituerende årsmøte.

Seksjonseiere får full råderett over egen seksjon og kan fritt leie den ut.

Som seksjonseier blir kjøper eier av ideell andel av tomtearealer og bygningsmasse tilsvarende eierbrøken, som fastsettes iht. boligens størrelse (BRA-i).

Seksjonsnummer og eierbrøk bestemmes i forbindelse med seksjoneringen.

Seksjonering forventes å være ferdigstilt ved overtakelse, men forsinket seksjonering er ikke en mangel som utløser mangelsbeføyelser etter bustadoppføringslova.

Kjøper er gjort kjent med at man kun kan erverve inntil to seksjoner i det samme sameiet, jfr. eierseksjonsloven § 23.

Utbygger står fritt i den nærmere organisering av prosjektet, herunder antall byggetrinn og bygg/boliger, samt antall sameier og type seksjoner. Selger kan dermed også justere størrelsen på de enkelte sameier i forhold til hva som er hensiktsmessig i forhold til utbyggingstakt, fremtidige byggetrinn, eier-, drifts- og bruksrettigheter.

Utomhus arealer inklusive gårdsrom, interne veier, plasser og øvrige grøntområder på eiendommen kan bli lagt som fellesareal hvor det kan gis bestemmelser om vedtektsfestet bruksrett for fremtidige bygg, søkt tinglyst som bruksretter tilknyttet den enkelte seksjon, søkt delvis organisert som tilleggsdel(er) til kjøpers seksjon, men også skilles ut som en egen eiendom og/eller åpne for sambruk, offentlig ferdsel/torg el. Kostnader til drift og vedlikehold av fellesareal dekkes av sameiet.

FORRETNINGSFØRER

Utbygger har på vegne av sameiet(ene) inngått avtale med Agio Forvaltning om forretningsførsel for de 3 første driftsår. Selger har rett til å bestemme leverandører for sameiet (bl.a. strøm, vaktmester, vedlikehold av tekniske installasjoner m.v.)

FELLESKOSTNADER

Felleskostnadene er ikke endelig fastsatt, men stipuleres og skal dekke sameiets ordinære drifts- og vedlikeholdsutgifter. Hvor store kostnadene blir, vil avhenge av hvor mange ytelser sameiet rekvirerer.

Felleskostnadene antas å bli ca. kr. 45,- pr. kvm. BRA-i/mnd. i henhold til arealspesifikasjonen i salgs-betingelsene.

Felleskostnadene dekker normalt felles bygningsforsikring, strøm i fellesareal, drift av heis og garasjeport, forretningsførsel/revisjon, trappevask, kommunale avgifter og felles drift av bygningsmassen, felles takterrasse, felles selskapslokale m.m.

Grunnpakke kabel-tv og fiber kommer i tillegg med ca. kr 400,- per mnd.

Med forbehold om endring i pris frem til overtagelse/innflytting.

I tillegg til felleskostnader tilkommer oppvarming og varmtvann, samt

oppvarming av fellesarealer og varmetap i anlegget. Oppvarming og varmtvann avregnes etter reelt forbruk i leilighet, oppvarming av fellesarealer og varmetap i anlegget fordeles iht. brøk.

Budsjett for eierseksjonssameiet inklusive forslag til fastsettelse av fellesutgifter for første driftsår vil bli utarbeidet av selger i samarbeid med forretningsfører og legges frem på konstituerende årsmøte.

Selger vil stå ansvarlig for fellesutgiftene på evt. usolgte leiligheter ved ferdigstillelse.

Kjøper er innforstått med at arealangivelsene i leilighetene er et resultat av beregninger som er foreløpige. Endringer i BRA-i vil kunne påvirke beregningen av felleskostnadene. Det legges opp til at Sameiet kan vedta å kreve inn et beløp for leie av felles funksjoner i sameiet, eksempelvis selskapslokale, m.v.

PARKERING

Adkomst til parkeringskjeller blir fra Torggata. Dette vil være felles adkomst til parkering for alle bygg.

Parkeringsplasser vil bli organisert med bruksretter til anleggseiendommen i henhold til listeordning beliggende hos forretningsfører. Kjøpere av bruksrett til parkeringsplass skal betale en forholdsmessig andel av kostnadene

knyttet til drift og vedlikehold av parkeringskjelleren.

Selger forbeholder seg retten til fritt å organisere parkeringskjelleren som nevnt og ihht eierseksjonslovens bestemmelser, uten endring i kjøpesum.

Selger fastsetter i vedtekter bestemmelser som er bindende for de som har kjøpt parkeringsplass:

- Parkeringsplasser kan ikke selges til andre enn seksjonseiere i Dronningkvartalet.

- Rett for sameiets styre til å omfordele parkeringsplasser dersom det foreligger saklig grunn (for eksempel slik at funksjonshemmede kan få benytte HC-plass).

Kostnader til drift og vedlikehold av garasjeanlegget stipuleres til ca. kr. 250,- pr. plass/måned.

Evt. ledige parkeringsplasser ved overtagelsestidspunkt, vil tilhøre selger som beholder eiendoms- og/eller bruksrett til disse. Disse parkeringsplassene vil fritt kunne selges eller leies ut til beboere/leietakere i Dronningkvartalet.

Parkeringer vil generelt holde minimum 2,1 meter høyde. Det vil kunne være enkelte tekniske føringer med lavere høyde, for eksempel pga. avløpsrør/føringer langs vegger og søyler.

Boligprodusentenes bransjenorm (V1.0-2024) følges mht. størrelse på parkeringsplasser og overordnet prosjektering av garasje- anlegg.

Parkeringsanlegget i Dronningkvartalet vil være kameraovervåket for drift- og sikkerhetsformål, blant annet ved registrering av inn- og utkjøring. Behandling av personopplysninger skjer i samsvar med GDPR og norsk personopplysningslov, og området vil være tydelig skiltet.

GARANTIER

Selger plikter å stille garantier iht. bustadoppføringslova overfor kjøpere som er forbrukere.

Garanti for oppfyllelse av avtalen, jfr. buofl. §12:

Selger plikter å stille bankgaranti på 3 % av kjøpesummen i byggetiden og 5 % av kjøpesummen inntil 5 år etter overlevering av leiligheten til kjøper.

Garanti etter Buofl. §12 vil bli stilt i forbindelse med kontraktsunderskrift.

Garanti for forskuddsbetaling, jfr. buofl. §47: Stilles som sikkerhet for kjøpers forskuddsinnbetalinger.

GRUNNBOK

Seksjonene overdras fri for pengeheftelser med unntak av lovpålagt panterett til sameiet som sikkerhet for oppfyllelse av den

enkelte sameiers fellesforpliktelser (herunder innbetaling av fellesutgifter).

Kjøper må akseptere tinglysing av eventuelle avtaler som er nødvendig i forbindelse med utbyggingen av prosjektet.

Oppgjørsmegler vil tinglyse sikringsobligasjon med urådighetserklæring. Sikringsobligasjonen skal gi sikkerhet for kjøpers innbetalinger før hjemmelsovergang til kjøper blir tinglyst. Sikringsobligasjonen vil være pålydende prosjektets samlede salgssum med sikkerhet i samtlige av eiendommens seksjoner.

Denne heftelsen skal ved hjemmelsovergang til kjøper slettes fra eiendommens grunnboksblad.

Grunnboksutskrift og kopi av servitutter kan fås ved henvendelse til ansvarlig salgssjef. Disse legges som bilag til kjøpekontrakt.

REGULERING

Området er regulert til sentrumsformål, kjøreveg, fortau, sykkelveg/-felt og grøntareal. Reguleringskart med bestemmelser vil ligge som bilag til kjøpekontrakt

ALLMENNHETEN

Kjøper er kjent med at det er tinglyst erklæring om at areal er avsatt til fellesområde som skal være

tilgjengelig for allmennheten og at sameiet skal bidra til å drifte området slik det fremkommer av erklæring og regulerings - bestemmelser.

NABOFORHOLD

Selger gjør oppmerksom på at boligprosjektet ligger i et område som er under utbygging og at det derfor må påregnes byggeaktivitet, nabovarsler og eventuelt reguleringsendringer i nærområdet.

VEI/VANN/KLOAKK

Offentlig.

LIGNINGSVERDI

Ligningsverdien fastsettes av Skatteetaten etter de regler og beregningsmetoder som gjelder på tidspunktet for fastsettelsen. Beregningen baseres blant annet på opplysninger om boligen, herunder areal, boligtype, byggeår og geografisk beliggenhet.

Kjøper gjøres oppmerksom på at regler og beregningsgrunnlag for ligningsverdi kan endres over tid. For nærmere informasjon vises det til Skatteetatens til enhver tid gjeldende regelverk.

Det er kjøpers ansvar å kontrollere og eventuelt korrigere opplysningene som legges til grunn for fastsettelsen av ligningsverdien.

EIENDOMSSKATT

Fastsettes og innkreves av kommunen i henhold til de til enhver tid gjeldende regler og satser.

For nyoppførte boliger blir eiendomsskattegrunnlaget normalt fastsatt av kommunen etter at eiendommen er ferdigstilt og taksert. Tidspunkt for taksering og beregning av eiendomsskatt fastsettes av kommunen.

Kjøper gjøres oppmerksom på at satser, beregningsgrunnlag og regelverk for eiendomsskatt kan endres over tid ved kommunale eller statlige vedtak.

Eventuell eiendomsskatt vil bli fakturert den enkelte seksjonseier.

FORSIKRING

Byggene vil være forsikret via entreprenørforsikring frem til overtakelse. Deretter tegnes bygningsforsikring av sameiet. Kjøper må selv tegne innbo- og løsøreforsikring.

TRANSPORT/VIDERESALG AV KONTRAKT

Med selgers skriftlige samtykke kan kjøper transportere eller videreselge sin kjøpekontrakt, herunder tilleggsavtaler om tilvalg og endringer, før overtakelse av leiligheten har funnet sted. Ny transportavtale skal oversendes selger for godkjenning og signering.

Ved transport av kontrakt påløper et administrasjonsgebyr til selger på kr 75.000. I tillegg skal det betales et oppgjørsgebyr til Noroppgjør AS på kr 8.125,- inkludert merverdiavgift.

Ved transport av kontrakt til nærstående familie, eller ved navneendring i kjøpekontrakt og/eller skjøte, utgjør administrasjonsgebyret kr 25.000,-. Oppgjørsgebyr til Noroppgjør AS på kr 8.125,- inkludert merverdiavgift kommer i tillegg.

Ved transport til eller fra selskap påløper et administrasjonsgebyr på kr 75.000,-.

Administrasjons- og oppgjørsgebyrer forfaller til betaling når transportavtalen er godkjent av Amfi Bolig AS, og skal innbetales uten ugrunnet opphold. Gebyrene kan reguleres i samsvar med endringer i konsumprisindeksen (KPI) fra tidspunktet for inngåelse av kjøpekontrakten.

Transportavtaler vil ikke bli godkjent senere enn 12 uker før varslet overtakelse. Amfi Bolig AS forbeholder seg retten til å avslå søknad om transport eller andre kontraktsendringer.

Andregangs transport av kontrakten tillates ikke.

Dersom kjøper ikke er forbruker og videreselger kontrakten til en forbruker før overtakelse, er kjøper innforstått med at vedkommende selv kan være ansvarlig overfor den

nye kjøperen etter bestemmelsene i bustadoppføringslova.

Eventuell gevinst ved transport eller videresalg kan ikke utbetales før hjemmel til seksjonen er overført til ny kjøper

AREAL

Arealene som er oppgitt i prospekt, prisliste og på tegninger er angitt i BRA-i (internt bruksareal), BRA-e (eksternt bruksareal), BRA-b (bruksareal balkong) og åpent areal. Se vedlagte skisse.

Kjøper er innforstått med at arealangivelsene på de enkelte rom i leilighetene er et resultat av beregninger og følgelig er foreløpige.

KREDITTVURDERING

Selger forbeholder seg retten til å foreta kredittsjekk av kjøpere og kan avvise en kjøper som ikke er kredittverdig på kjøpstidspunktet. Ved en eventuell kredittsjekk vil kjøper få opplysning om dette når kredittsjekk er foretatt.

Kjøper samtykker til at en slik kredittsjekk kan foretas ved å signere på kjøpetilbud.

FERDIGATTEST/ BRUKSTILLATELSE

Selger har ansvaret for at det foreligger brukstillatelse på

leiligheten ved kjøpers overtakelse av leiligheten. Kjøper er kjent med og aksepterer at boligen vil kunne ferdigstilles før det totale prosjektet kan ferdigstilles.

Selger plikter å fremskaffe ferdigattest.

KONSESJON

Det er ingen konsesjonsplikt.

HVITVASKING

Oppgjørsmegler er underlagt lov om hvitvasking. Dette innebærer at oppgjørsmegler har plikt til å melde fra til Økokrim om eventuelle mistenkelige transaksjoner.

UTLEIE

Leilighetene kan leies ut, jfr. eierseksjonsloven og sameiets vedtekter.

AVBESTILLING

Kjøper har etter bustadoppføringslova kap. VI rett til å avbestille hele leveransen før overtakelse har funnet sted. Avbestilling før bygging er besluttet igangsatt, medfører et avbestillingsgebyr på 5 % av kjøpesummen. Avbestilling etter at byggingen er besluttet igangsatt skjer mot full erstatning for selgers økonomiske tap. I tillegg skal kjøper

betale fullt oppgjør for avtalte endringer og tilvalg.

OVERTAKELSE

Estimert ferdigstillelse/innflytting er i løpet av 2029. Se betingelser under punktet Forbehold nedenfor.

Senest 10 uker før ferdigstillelse av boligen skal selger gi kjøper skriftlig melding om endelig overtakelsesdato. Selger kan kreve overtakelse inntil 4 måneder før den avtalte fristen til å ha boligen klar til overtakelse. Senest 10 uker før det nye overtakelsestidspunktet skal selger gi kjøper skriftlig melding om det nye overtakelsestidspunktet.

FORBEHOLD

Før selger beslutter igangsettelse av prosjektet, tas det forbehold om:

1. At nødvendige offentlige godkjenninger foreligger, herunder igangsettingstillatelse(r).
2. At det oppnås tilstrekkelig forhåndssalg tilsvarende 50 % av prosjektets samlede salgsverdi. Avbestilte boliger regnes ikke som solgt.
3. Styregodkjennelse.
4. At det ikke oppstår uforutsette eller tyngende forhold som medfører at selger ikke finner det forsvarlig å igangsette byggearbeidene. Slike forhold

kan blant annet være prisfall i boligmarkedet, vesentlig økning i byggekostnader, svikt i entreprisemarkedet eller endrede offentlige eller kommunale krav.

Selgers frist for å gjøre forbeholdene gjeldende er 31.12.2027.

Dersom selger ikke innen denne fristen har gitt kjøper skriftlig og saklig begrunnet melding om at et eller flere forbehold gjøres gjeldende, er selger bundet av avtalen.

Dersom selger gjør ett eller flere forbehold gjeldende, gjelder følgende:

- Inngått kjøpekontrakt bortfaller, og ingen av partene kan gjøre krav gjeldende mot den andre på grunnlag av kontrakten.
- Beløp som kjøper har innbetalt skal tilbakeføres uten ugrunnet opphold, inkludert eventuelt opptjente renter.

Selger kan frafalle forbeholdene helt eller delvis før fristen, selv om de ikke er oppfylt.

Selger gjør oppmerksom på at markedsforhold, råvaretilgang, leveransekjeder, rentenivå, offentlige beslutninger og andre forhold utenfor selgers kontroll kan påvirke prosjektets fremdrift. Slike forhold kan medføre at den

estimerte ferdigstillingen må justeres.

Selger forbeholder seg retten til å tilpasse fremdriften i prosjektet som følge av slike forhold. Kjøper kan ikke fremme krav mot selger som følge av justeringer i prosjektets fremdrift som skyldes forhold utenfor selgers kontroll.

Dette gjelder ikke endelig overtakelsesdato, som skal varsles og fastsettes i samsvar med bestemmelsene i kjøpekontrakten.

TILVALG / ENDRINGER

I prosjektet skilles det mellom tilvalg og endringer.

Endringsarbeider refererer seg til alle ønsker utover listen over tilvalg. Endringer kan medføre at selger, leverandører og arkitekter må vurdere ønskene, noe som vil få en faktisk kostnad for utredningen alene.

Endringer kan kun gjennomføres dersom det ikke berører rammetillatelse og ikke gir forsinkelser i prosjektet.

Det vil bli gitt mulighet for å gjøre enkelte individuelle valg, dersom man er tidlig med i prosessen. Det vil kun være mulig å velge fra prosjektet sine leverandører. Selger vil i god tid før innredningsarbeidene starter, utarbeide en liste over tilvalg i prosjektet, hvor priser og frister for beslutning vil komme frem.

Egenarbeid kan først skje etter formell overtagelse av leiligheten.

OPPBEVARING AV PERSONOPPLYSNINGER

Både selger og megler vil motta personopplysninger fra kjøper når det inngås kjøpekontrakt mellom kjøper og selger og når oppgjør skal finne sted. Behandlingsgrunnlaget for personopplysningene vil være avtalen. Oppbevaring av personopplysningene vil bli utført i tråd med det til enhver tid gjeldende personvernregelverk, herunder personvernforordningen.

Se for øvrig hjemmesidene til selger for mer informasjon om dine rettigheter tilknyttet oppbevaring av dine personopplysninger.

FORBEHOLD / GENERELT

Dersom det er avvik mellom leveransebeskrivelse og tegninger, illustrasjoner eller øvrige opplysninger i prospekt, annonser eller på prosjektets nettsider, er det den endelige leveransebeskrivelsen som gjelder.

Prospekt, tegninger, bilder, 3D-visualiseringer og perspektiver som er benyttet i markedsføringen, er av illustrativ karakter og angir ikke nødvendigvis det nøyaktige innholdet eller omfanget av leveransen. Illustrasjonene er utarbeidet for å gi et generelt

inntrykk av den planlagte bebyggelsen.

Det tas forbehold om målangivelser i prosjektets tegninger. Prosjektet oppføres på grunnlag av de til enhver tid gjeldende arbeidstegninger og detaljprosjektering.

Alle opplysninger er gitt med forbehold om rett til endringer som er hensiktsmessige eller nødvendige, uten at den generelle standarden forringes. Kjøper aksepterer uten prisjustering at selger har rett til å foreta slike endringer.

Eksempler på slike endringer kan være innkassinger av tekniske installasjoner, sjakter, mindre justeringer av oppgitte arealer, vindusplasseringer, materialvalg, fargevalg eller andre forhold som følger av videre prosjektering eller offentlige krav.

Selger forbeholder seg retten til å organisere og fordele boder og parkeringsplasser på den måte som til enhver tid anses mest hensiktsmessig.

Utomhusplanen er av illustrativ karakter og må ikke anses som en endelig plan for prosjektets utforming. Det tas derfor forbehold om endringer i utforming, materialvalg og fargevalg for fellesarealer, uteoppholdsarealer, terrasser, fasader og øvrige utvendige forhold.

Det forutsettes at skjøtet tinglyses i kjøpers navn.

Selger forbeholder seg retten til å bestemme om det skal aksepteres salg av flere leiligheter til samme kjøper. Selger kan avslå slike kjøp uten nærmere begrunnelse.

VEDLEGG TIL PROSJEKTBEKRIVELSE

Salgsbetingelser

Arealdefinisjoner

Leveransebeskrivelse

Informasjon om standard gulv

Landskapsplan / utomhusplan

Fasadeoversikt

Situasjonsplan og
reguleringsbestemmelser

Grunnbok m/vedlegg fås ved
henvendelse til selger

Prosjektbeskrivelsen er ikke fullstendig uten vedlegg. Kjøper oppfordres til å sette seg grundig inn all salgsinformasjon før kjøpsavtale inngås. Det tas forbehold om endringer /trykkfeil i dette dokumentet.

Oslo August 2026



Leveransebeskrivelse Dronningkvartalet

GENERELT

Denne beskrivelsen er utarbeidet for å orientere om bygningenes viktigste bestanddeler og funksjoner og representerer ikke nødvendigvis en endelig beskrivelse av den faktiske leveranse.

Vi gjør oppmerksom på at etasjeplanene er ment å vise leilighetenes plassering i bygningen. Enkelte illustrasjoner i tegnings- og salgsmaterialet er ment som eksempler, og kan vise forhold som ikke er i samsvar med standard leveranse. Dette kan blant annet være møblering, garderobeløsninger, fargevalg, dører og vindusform, bygningsmessige konstruksjoner og detaljer på fasader, fellesarealer, materialvalg, blomsterkasser, beplantning etc.

Videre kan vindusplassering og -størrelse i den enkelte leilighet avvike fra de generelle planer, som følge av den arkitektoniske utformingen av bygget.

Prosjektet er bygget i henhold til Forskrift om tekniske krav til byggverk av 2017 (TEK17),

energiklasse B, se eget punkt om Bærekraft.

Enkelte leiligheter er unntatt kravene til tilgjengelig boenhet i henhold til byggt teknisk forskrift.

Tilgjengelighet betyr at boenheten er utformet slik at personer med nedsatt funksjonsevne kan bruke den uten hindringer.

Leilighetene selges etter Lov av 13. juni 1997 nr. 43

om avtaler med forbruker om oppføring av ny bustad m.m. (bustadoppføringslova).

KONSTRUKSJON

Bygningene er fundamentert med peler ned til fjell. Bærekonstruksjon i betong og stål.

Yttervegger i hovedsak i isolert bindingsverk og enkelte steder i betong. Kledd utvendig hovedsakelig med tegl, puss og trepanel, og noen metallplater.

Det kan tilkomme panel over dør og vindu på balkonger/terrasser, samt øvrige små justeringer av fasadeutforming. Innside av yttervegger i bindingsverk er kledd med gips.

Endelig farge på de ulike fasadeelementene er ikke valgt og kan avvike noe fra illustrasjonene.

STANDARD OG TILVALG

KJØKKEN

Kjøkkeninnredning leveres fra Sigdal i fargen Korn som standard.

Frontene er belagt med melamin, med fulldempede skuffer og skap.

Det leveres laminat benkeplate i

30 mm. med rett maskinpåsatt forkant. Nedfelt kum. 1-greps kjøkken-armatur, farge krom.

Integrerte hvitevarer fra Electrolux eller tilsvarende. Uttreksventilator i overskap, med aktivt kullfilter. En annen type ventilator kan leveres hvis detaljprosjektering avdekker behov for det.

Det leveres spotter under overskap. Håndtak på over- og underskap.

Antall stikk leveres iht. forskriftskrav.

Det leveres høye overskap (innredningshøyde ca. 227 cm, avvik kan forekomme).

Mellomrom mellom overskap og himling på kjøkken bygges i samme kvalitet og farge som kjøkkenfronter, eventuelt kasses inn med gips.

Vegg mellom benkeplate og overskap leveres malt i samme farge som øvrige kjøkkenvegger.

Det presiseres at kjøkken og antall skap leveres iht. egen kjøkkentegning. Det leveres skap med skinner og sorteringsbøtter til søppel.

STILPAKKER

I dette prosjektet har vi fått hjelp av Nicole D. Emblem fra Monn interiørarkitekter, som har satt sammen fire fine stilpakker og farger som er tilpasset de innvendige materialvalgene, og en fargepalett som fremkaller den lune og varme stemningen som er i tråd med arkitektens uttrykk.

Vi tilbyr en standard stilpakke, og tre stilpakker som kan velges under tilvalgs prosess mot et administrasjonsgebyr.

Som standard leveres følgende:

Stilpakke 1 - Korn:

Fronter: Korn (lys beige)

Benkeplate i laminat: 30 m, 666 Appia Beige.

Håndtak: Curve i rustfri look, L 20 cm.

Vegger i leiligheten leveres i fargen Antwerp Beige. Alternative farger: Green Harmony eller klassisk hvit kan velges kostnadsfritt. En farge per leilighet.

De 3 alternative stilpakkene er:

Stilpakke 2 - Granitt:

Fronter Granitt

Benkeplate i laminat: 30 mm
672 Grey Pietra Fanano

Håndtak: Viva – brunet messing

Vegger i
fargene Mohair, Modern Beige eller
klassisk hvit.

Stilpakke 3 - Snø:

Fronter Snø

Benkeplate i laminat: 30 mm 603 Lys
Skimmer.

Håndtak: Join - Eik.

Vegger
i fargene Smooth White, Linblå eller
klassisk hvit.

Stilpakke 4 - Sky:

Fronter Sky

Benkeplate i laminat: 30 mm 670
Jupiter Moon.

Håndtak: Helix Stripe 128 mm –
Rustfri look.

Vegger i fargene Kokos, Devine eller
Klassisk Hvit.

BAD

Badene leveres med gråbeige flis
med spill på vegg og gulv, størrelse
30 x 60 cm.

Gulv i dusjsonen:

Mosaikk i 5 x 5 cm, samme farge
som øvrige flis. Dusjsone er

nedsenket med fall og det kan
leveres en list langs nedsenk.

Separat wc/vaskerom:

Vegg: Malt gips, samme farge som
øvrige rom i leiligheten.

Gulv: Fliser tilsvarende bad.

Laminat innredning i
farge tilsvarende standard kjøkken,
med 2 skuffer med dempere, og
servant i hvitt porselen.
Baderomsmøbel leveres i ulik
størrelse iht. plantegning. I noen
leiligheter er det krav om at
baderomsmøbel kan demonteres
pga. tilgjengelighetskrav, og det kan
leveres møbel som er tilpasset dette
kravet.

1-greps servantbatteri. Speil med
integreert lys. Stikkontakt på vegg
eller i speil. Innfellbare dusjvegger
med klart glass og krom
detaljer. Dusjpakke i krom.

Vegghengt toalett med
innebygd sistene. Opplegg til
vaskemaskin/ tørketrommel på bad.
Der det er to bad, leveres det kun
opplegg til vask/tørk på et av disse
badene. Hvitevarer på bad
medfølger ikke.

LED-spotbelysning i tak med
dimmer.

Det kan bli terskel-/nivåforskjell fra
bad til tiliggende rom.

Bad leveres som baderomskabiner,
eller plassbygde bad.

Skap og luker for vann og
varmetekniske installasjoner til

leiligheten kan bli synlige i bad og i leiligheten ellers. Evt. plassering på tegning er ikke endelig.

Himling i malt gips eller stålplater i farge NCS 0500-N.

Leggemønster på fliser avklares under detaljprosjektering. Det kan leveres enten fugefølge (fugene på veggflis og gulvflis flukter), eller forskyvning mellom veggfugene og gulvfugene.

I noen bad leveres noen vegger med våtromsplater, farge tilsvarende standardflis. Øvrige vegger og gulv leveres med standardflis. Dette gjelder ett bad i

følgende leiligheter i hus A (endringer kan forekomme):

A1-205, A1-305, A1-405, A1-505, A2-502, A2-503, A1-601, A1-602.

GULV

1-stavs tregulv lys eik, Nordvegen FP Robust eller tilsvarende (produkt - beskrivelse – se vedlegg).

Kvist kan forekomme.

Fotlister i samme farge som gulv, med synlige skruer / stifter. Legge - retning kan avvike fra illustrasjoner, dette bestemmes av entreprenør.

Gulv i bad, vaskerom og WC leveres med keramiske fliser.

Gulv i innvendig bod: standard tregulv.

VEGGER

Skillevegger leveres i betong eller gips. Innvendige lettvegger består av bindingsverk kledd med gipsplater, sparklet og malt.

Standard farge: Antwerp Beige.

TAK, HIMLINGER:

Innvendig tak består i hovedsak av betong med synlige v-fuger, sparklet og malt i farge NCS S 0500-N glans matt. Det kan forekomme nedsenkede himlinger, dels innkassing av kanaler og rør pga. tekniske installasjoner. Overflatene på nedsenket himling og innkassinger er sparklet og malt gips, alternativt malt MDF (fabrikkert tre-produkt) eller tilsvarende. Det tas forbehold om at innkassinger ikke er vist på salgstegningene. I innvendig bod i leiligheten monteres systemhimling.

Takhøyde generelt er ca. 2,50 meter. I rom med nedforet himling / innkassing er høyden ca. 2,20 meter. Det kan komme stålhimling (farge hvit) hvis det leveres baderomskabiner.

Det leveres noe høyere takhøyde enn standard i plan 2 i hus A.

GARDEROBE

Enkelte leiligheter leveres med skyvedørsgarderobe i entré, i hvit glatt utførelse, for plassering av ventilasjonsaggregat. Garderoben

leveres uten innredning. Det leveres ikke garderobe som standard. Garderobeskap eller skyvedører som er stiplet på tegning leveres ikke.

DØRER

Hovedinngangsdør til leiligheten er brann- og lydklassifisert iht. forskriftene, med kikkhull. Farge sort NCS 9000-N. Sorte lister rundt døren med synlige stiftehoder.

Døren kan også leveres i en annen nøytral farge.

Innvendige dører leveres med hvit glatt overflate i farge NCS S 0500-N. Hvite gerikter, fabrikkmalte med synlige stiftehoder. Alle gerikter gjerdes.

VINDUER/VINDUSDØRER

Vinduer med energiglass. Innvendig vindusomramming i hvit. Foringer og listverk i hvit utførelse (NCS S 0500-N). Enkelte vinduer er faste og kan ikke åpnes. Disse vinduene må pusses fra terrasse, balkong eller fra vindusfelt ved siden av. Vinduer med fastkarm og uten tilgang vaskes i regi av sameiet.

Gerikter leveres fabrikkmalt med synlige stiftehoder. Alle gerikter gjerdes. Vinduene er dimensjonert etter støykrav, dagslysbehov og energikrav. Dimensjon på vinduer, åpningsbare felt, samt brystning

under vinduer vil kunne avvike noe fra illustrasjonene og plantegninger.

Vindusplassering og -størrelse kan variere noe fra vist plassering på tegning.

Detaljprosjektering kan avdekke behov for støyreduserende tiltak på noen fasader mot Th. Petersons gate og Torggata. Noen vinduer kan få behov for en støydempende glassplate utenfor det åpningsbare vindusfeltet. Det kan også være behov for høyere glassfelt på noen balkonger, samt andre støyreduserende tiltak.

VENTILASJON

Balansert ventilasjon med varmegjenvinning med inntak og avkast i fasade (kombiboks). Det leveres synlig kombiboks til hver leilighet på fasade.

Leiligheten vil få eget aggregat som plasseres enten i innvendig bod, i entré (bak skyvedørsfront), eller over himling i gang/entré. Endelig plassering blir valgt i forbindelse med detaljprosjekteringen.

Det henvises til egne punkt vedrørende innkassinger og himling for å skjule tekniske anlegg.

ELEKTRISK

Elektrisk anlegg ligger generelt skjult i leiligheten. Unntak er fremføring for stikk under overskap, utvendig på balkong, på betongvegger/himling og

i den innvendige boden. Stikk for lyspunkt i tak plasseres generelt på nærmeste vegg i forhold til møblering i prospekt, stikk plasseres i overgang mellom vegg og tak. Sikringsskap plasseres i bod eller annet egnet sted (for eksempel entré).

Alle rom får stikkontakter iht. gjeldende NEK400 for boliger ved tidspunkt for rammesøknad.

Det leveres runde hvite downlights i nedsenket himling på badet, og i nedsenket himling i entré/gang. Disse leveres med dimmer. Antall i forhold til behov for belysning.

Det leveres belysning i innvendig bod i leiligheten.

OPPVARMING

Vannbåren gulvvarme leveres i entré, stue, kjøkken og badet.

WC og vaskerom leveres med enten vannbåren eller elektrisk gulvvarme.

Vannbåren gulvvarme er termostatstyrt, regulering kan påvirkes av blant annet utetemperatur, inneklimatekniske anbefalinger, og parkettleverandørens anbefalinger.

Vannbåren varme leveres av lokalt fjernvarmeselskap.

Forbruket av varmt tappevann og vannbåren gulvvarme måles i hver

leilighet og faktureres direkte til eier.

På soverom vil det bli etablert stikk ved vindu der kjøper kan komplementere med panelovn etter innflytting.

TV/INTERNETT

1 stk. uttak i stuen for TV/internett.

Leiligheten leveres ferdig tilknyttet tv- og datasignaler inkludert

trådløse ruter. Selger tegner på vegne av Sameiet en 5 års kontrakt for signalleveranse med en kollektiv grunnpakke fra anerkjent leverandør. Fast analog telefonlinje inngår ikke. Kjøper kan bestille bredbåndstelefon direkte fra signalleverandør etter innflytting.

BRANNSIKRING

Byggene er sprinklet iht. Forskriftskrav (automatisk slokkeanlegg). Hver boenhet leveres med brannslukkeutstyr og røykvarsler iht. krav.

ENERGIMERKE

Byggene vil få energiklasse B eller bedre. Ved senere salg av leiligheten er det energibruken til hver enkelt seksjonseier som avgjør hvilken klasse den kommer i.

BÆREKRAFT

Som en av Norges største virksomheter har Thon Gruppen en påvirkning på miljøet, mennesker og samfunn. Vi ønsker å bidra til en bærekraftig utvikling, og vi har derfor etablert en egen strategi for bærekraftarbeidet vårt. Thon Gruppen har jobbet systematisk med bærekraft siden 2012, og rapporterer årlig på de vesentlige områdene.

Vi skal være ambisiøse i våre målsettinger for å bidra til en bærekraftig utvikling i samfunnet. Dette gjør vi for å sikre verdi i et langsiktig perspektiv, samtidig som vi er skapende i det arbeidet vi gjør i dag.

BALKONG/TERRASSE

Balkonger leveres med betongdekke. Detaljprosjektering kan avdekke behov for trykkimpregnerte terrassebord på noen balkonger. Terrasser på terreng og takterrasser leveres med trykkimpregnerte terrassebord.

Balkonger vil få rekkverk av enten glass eller metallspiler, med metallplater noen steder. Materialer varierer fra bygg til bygg.

På enkelte markterrasser vil det være skillevegg mot nabo i tre. Det kan også leveres skillevegg i tre, glass eller metall mellom noen balkonger hvis detaljprosjektering avdekker behov for det.

På enkelte takterrasser vil det bli spilevegg i tre, se salgstegning.

Endelig utforming/materialvalg avgjøres av selger (ref. pkt. om Utomhus).

Det leveres smale glassbaldakiner over balkong- og terrassedører der det ikke er noen balkonger i etasjen over. Hensikten med dette er å forhindre forekomst av regnvann i leiligheten ved åpning av balkong – eller terrassedør.

Det leveres utelampe med innvendig bryter, samt dobbel stikkontakt, på utvendig vegg på balkonger og terrasser.

Balkonger anses som en utvendig konstruksjon og mindre ansamlinger av vann vil derfor kunne oppstå på gulvflaten etter regnvær. Det samme vil gjelde drypp fra overliggende balkong og rekkverk.

Himling på balkong er betong eller utvendig montert lydplate ved behov.

FELLES TAKTERRASSER

Det leveres felles takterrasser iht. etasjeplaner. Det leveres spilevegger i tre mellom privat og felles takterrasser. Tilstøtende tak utenfor takterrasser leveres enten med sedum, elvestein eller tekking.

Uteareal vil bli ferdigstilt i den grad det er mulig i forhold til årstid og utbygging av området i sin helhet.

Felles takterrasser leveres med enkle utemøbler. Takterrassen i plan 6 hus A leveres med et enkelt utekjøkken, og mulighet til å ha felles grill. Det kan bli avsatt et område til lek på takterrassen(e).

Det kan forekomme noen tekniske føringer i nærheten av både private og felles takterrasser.

INNVENDIG BOD/TEKNISK BOD

Tekniske installasjoner (for eksempel vannfordelerskap, sikringsskap og ventilasjonsaggregat) kan bli plassert i innvendig bod/teknisk bod, entre eller himling. Tekniske installasjoner vil ikke kunne flyttes på.

FELLESAREAL

INNGANGSPARTI

Ringetablå og calling-anlegg med bildetelefon og automatisk låsåpner.

Gulv: Fliser på gulv (der det er betongtrapp)

Vegger: Sparklet og malte vegger.

Tak: Systemhimling/evt. malt

Det leveres en postkasse til hver boenhet.

TRAPP/TRAPPEROM/KORRIDORER

Trappene er i prefabrikkert betong evt. stål.

Gulv: Belegg (der det er betongtrapp)

Vegger: Sparklet og malte vegger.

Tak: Systemhimling/evt. malt

HEIS

Antall heiser iht. etasjeplaner. I Hus A er det kun en trapp som går ned til kjeller (trapp i A1 øst), mens andre går ned til første etasje.

PARKERING

Det blir parkering i garasjekjeller. Automatisk åpning av garasjeport med mobiltelefon.

Noen 3- og 4-roms leiligheter kan kjøpe

parkeringsplass for kr. 500.000,-, se prisliste. Kjøp av p-plass skal godkjennes av selger, og evt. markeres i kjøpetilbudet.

For øvrige leiligheter kan det bli mulig å kjøpe p-plasser senere i salgsprosessen. Informasjon vil bli sendt ut på mail og det vil være førstemann til mølla prinsippet. Det vil ikke være p-plasser til alle leiligheter.

Parkeringer vil generelt holde minimum 2,1m høyde. Enkelte plasser vil kunne ha tekniske føringer som gir lavere høyde, for eksempel pga. avløpsrør/føringer langs vegger og søyler.

Boligprodusentenes bransjenorm (V1.0-2024) følges mht. størrelse på parkeringsplasser og overordnet prosjektering av garasje- anlegg.

Garasjekjeller er uten sluk, og mindre ansamlinger av vann vil kunne oppstå på gulv.

Kjeller vil bestå av parkering, teknisk rom og boder.

Det blir felles p-kjeller med parkering til både næring (offentlig tilgjengelige p-plasser), kjøpesenter og bolig. For bolig: dette prosjektet, samt planlagt utvikling på naboeiendom gnr. 2 bnr. 2103.

Parkeringsanlegget i Dronningkvartalet vil være kameraovervåket for drift- og sikkerhetsformål, blant annet ved registrering av inn- og utkjøring. Behandling av personopplysninger skjer i samsvar med GDPR og norsk personopplysningslov, og området vil være tydelig skiltet.

Det vil bli mulig å bestille el-billader i forbindelse med tilvalgsprosess.

Det inngås avtale med en leverandør av ladeanlegg på vegne av sameiet. Leverandøren både leverer ladeanlegg, tilbyr kjøp av ladere mot etableringsgebyr, står for videre drift og vedlikehold, samt fakturerer beboere iht. avtalt markedsmessig prismodell. Leverandør anses som eier av anlegget så lenge sameiet velger å forlenge denne avtalen. Anlegget må kjøpes ut av sameiet hvis avtalen ikke forlenges.

Innkjøring til garasjen blir fra Torggata, mellom bygg B og C, se utomhusplan.

GJESTEPARKERING

Det er ikke avsatt parkeringsplasser forbeholdt gjesteparkering i prosjektet.

SYKKELPARKERING

Det blir etablert sykkelparkering på terreng, samt i garasjekjeller eller byggets sokkeletasje.

UTOMHUSPLAN

Endelig utomhusplan er ikke ferdigbehandlet og er på dette tidspunkt kun utarbeidet for illustrasjon og orientering. Endelig utomhusplan vil bli utarbeidet i forbindelse med videre utvikling av prosjektet. Selger forbeholder seg retten til å bestemme endelig beplantning, utforming og materialvalg på fellesareal, gårdsrom, terrasser, fasader etc.

RENOVASJON

Det leveres delvis nedgravde beholdere, noen overflatebeholdere kan også leveres. Antall beholdere og type avfall bestemmes av kommunens norm. Plassering iht. utomhusplan, endringer kan forekomme. Beholdere tømmes med kranbil iht. kommunens norm.

Anlegget avgir lyd ved tømning.

SPORTSBODER

Leiligheter større enn 50 kvm BRA-i har privat sportsbod på ca. 5 kvm i kjeller/sokkeletasje. Leiligheter til og med 50 kvm BRA-i har privat sportsbod på ca. 2,5 kvm i kjeller/sokkeletasje. Noen boder er plassert fra plan 2 i hus A.

Sportsbodene leveres med gittervegger og dør tilpasset hengelås. Sportsbodene er ikke klimatisert.

Gulv, tak og betongvegger: støvbundet eller malt betong.

TILVALG

Det vil være mulig å gjøre tilvalg mot tillegg i pris, og innenfor gitte tidsrammer.

Tilvalgene reduseres i forhold til prosjektets fremdrift.

Kjøper kan ikke kreve utført endrings- eller tilleggsarbeider som endrer vederlaget (kjøpesum) med mer enn 15%, jfr.

Bustadoppføringslova §9.

Det forekommer også administrasjonspåslag (for totalentreprenør og evt. byggherre) for administrering av tilvalg og endringer.

ENDRINGER

I prosjektet skilles det mellom tilvalg og endringer.

Endringsarbeider refererer seg til alle ønsker utover tilvalg. Endring kan medføre at selger, leverandører

og arkitekter må vurdere ønskene, hvilket medfører en faktisk kostnad for utredningen alene (selv om endringen ikke bestilles). Endringer kan kun gjennomføres dersom det ikke berører rammetillatelse/

igangsettingstillatelse og ikke gir forsinkelser i prosjektet. Det åpnes ikke for endringer knyttet til flytting av bærevegger, vann/avløp og endringer som påvirker utvendig uttrykk.

ØVRIG

Det er planlagt næringslokaler og noen kontorarealer iht. etasjeplaner. I første etasje Hus A er det planlagt næringslokaler med uteservering både mot bakgård og Prinsens gate.

Det sees på mulighet for utvikling av flere leiligheter i deler av plan 1 Hus A, og dette kan føre til at deler av næringsarealer (samt uteservering mot bakgård) erstattes med leiligheter med tilhørende markterrasser, franske balkonger eller forhager.

Det er planlagt at heis i A-1 øst skal brukes av både beboere og brukere av kontorarealer i plan 2 hus A, samt eventuelt næringslokaler.

Detaljprosjektering kan avdekke ytterligere behov for deling av andre heiser mellom bolig og næring.

Nabotomt 2/2103 er regulert for utbygging av leiligheter og næring. Se kommunens reguleringsplan for detaljer.

FORBEHOLD

Denne informasjonen er gitt med forbehold om skrivefeil.

Alle opplysninger er gitt med forbehold om:

1. rett til mindre endringer som er hensiktsmessige og/eller nødvendige. Kjøper aksepterer at selger har rett til å foreta slike endringer.
2. mindre endringer av oppgitt areal på leiligheter og balkonger/terrasser. Dette som følge av at endelig detaljering av prosjektet ikke er avklart pr dato, som f.eks. endelig plassering av sjakter/kanaler.
3. mindre endringer som følge av krav fra offentlige instanser bl.a. godkjenning av fasader og endringer fra rammetillatelse fra kommunen.
4. mindre endringer som følge av branntekniske eller forskriftsmessige krav.
5. selgers rett til endelig å bestemme utforming og materialvalg på fellesareal, gårdsrom, terrasser, fasader etc.
6. selgers rett til korreksjoner på baderomsløsninger i forbindelse med å standardisere antall typer baderomskabiner.
7. plassering av p-plasser og boder. Boligkjøper er ikke garantert plassering av verken bod eller p-plass under sitt bygg.

Det gjøres oppmerksom på at dersom det er avvik mellom leveransebeskrivelsen og tegninger/illustrasjoner i prospekt, annonse eller på hjemmeside, er det denne leveransebeskrivelsen som gjelder.

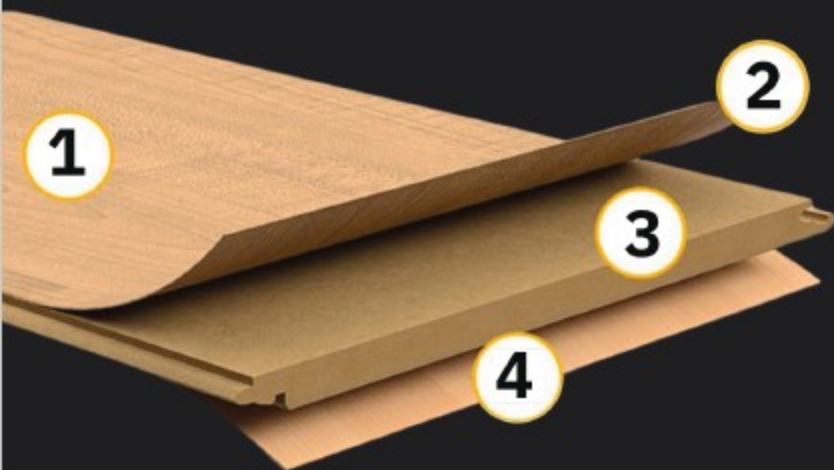
Oslo, August 2026

Nordvegen FP Robust

Vannavstøtende overflate: beskytter porer og skråkanter mot søl og gir enkel vedlikehold.

Slitasjebestandighet: 8 lag med ultrasterk lakk.

Støtbestandighet: unik sammensetning. Intensiv kommersiell bruk opp til klasse 33.



1. Supersterk, usynlig 8-lags lakk

Ekstremt sterk 8-lags lakk, spesielt utviklet for høy motstand mot daglig slitasje og riper. Høy motstand mot fuktighet og smuss. Børstet finish.

2. Ekte tre

Et topplag av eik på 0,6 mm kombinerer utmerket ytelse med naturlig design.

3. HDF-plate av høy kvalitet

HDF, laget av gjenvunnet tre. Jo tynnere toppsjiktet er, dess viktigere er kjernen. HDF er enda sterkere enn naturlig tre.

4. Bakside av tre

Fibrer på baksiden stabiliserer produktet slik at produktet tåler norsk klima.



Målestokk	1:200	Tegningssr.	A-00-40-001	Index	D
-----------	-------	-------------	-------------	-------	---



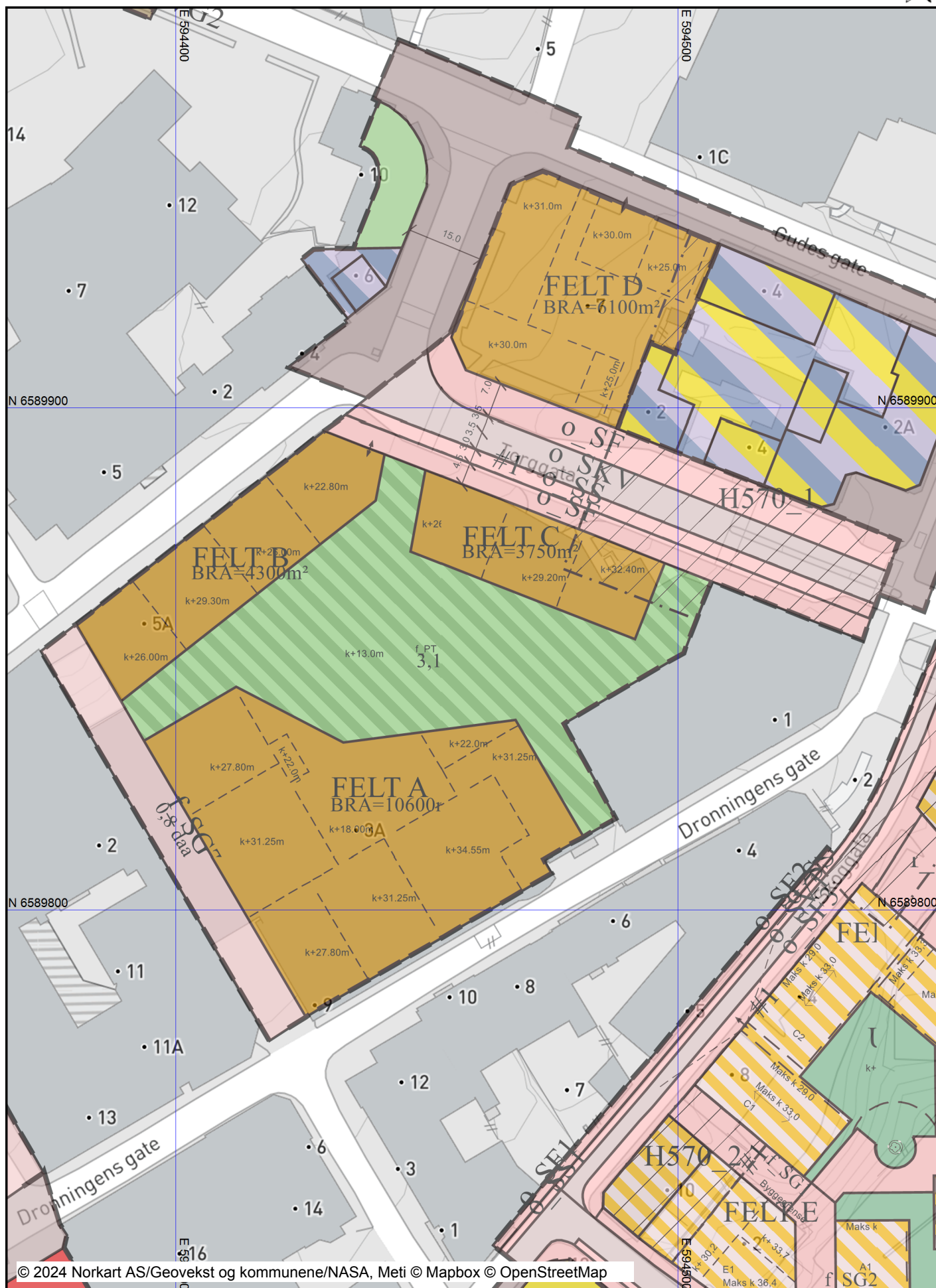


Reguleringskart Dronningensgate 3-7

Dato: 29.05.2024

Målestokk: 1:1000

Koordinatsystem: UTM 32N



Tegnforklaring

Reguleringsplan-Byggeområder (PBL1985 § 25,1.1ec

-  Område for boliger med tilhørende anlegg
-  Offentlig undervisning (skole, universitet mv.)

Reguleringsplan-Offentlige trafikkområder (PBL1985

-  Kjørveg
-  Torg

Reguleringsplan-Friområder (PBL1985 § 25,1.1edd r

-  Park

Reguleringsplan-Spesialområder (PBL1985 § 25,1.1e

-  Bevaring av bygninger

Reguleringsplan-Kombinerte formål (PBL1985 § 25,

-  Bolig/Forretning/Kontor
-  Forretning/Kontor

Reguleringsplan-Kombinerte formål (PBL1985 § 25,

-  Grense for bevaringsområde

Reguleringsplan-Bebyggelse og anlegg (PBL2008 §:

-  Sentrumsformål
-  Uteoppholdsareal
-  Kombinert bebyggelse og anleggsformål

Reguleringsplan-Samferdselsanlegg og teknisk infra

-  Veg
-  Kjørveg
-  Fortau
-  Torg
-  Gatetun
-  Gangveg/gangareal/gågate
-  Sykkelveg/-felt
-  Annen veggrunn - grøntareal

Reguleringsplan-Grønnstruktur (PBL2008 §12-5 NR.

-  Kombinerte grønnstrukturformål

Reguleringsplan-Hensynsoner (PBL2008 §12-6)

-  Angitthensynsone - Bevaring kulturmiljø

Reguleringsplan- Bestemmelseområder (PBL2008 §

-  Bestemmelseområde

Reguleringsplan-Juridiske linjer og punkt PBL2008

-  Angitthensyngrense
-  Bestemmelsegrense
-  Regulerthøyde

Reguleringsplan-Felles for PBL 1985 og 2008

-  Regulerings- og bebyggelsesplanområde
-  Planens begrensning
-  Formålsgrense
-  Regulert tomtegrense
-  Byggegrense
-  Bebyggelse som inngår i planen
-  Bebyggelse som forutsettes fjernet
-  Frisiktslinje
-  Målelinje/Avstandslinje
-  Avkjørsel
-  Eksisterende tre som skal bevares
-  Regulert møneretning
-  Påskrift feltnavn
-  Påskrift reguleringsformål/arealformål
-  Påskrift areal
-  Påskrift utnyttning
-  Påskrift bredde
-  Påskrift kotehøyde
-  Påskrift plantilbehør

**REGULERINGSBESTEMMELSER TIL DETALJREGULERINGSPLAN FOR KVARTALET
DRONNINGENS GATE, TORGGATA, TH. PETERSONS GATE, gnr. 2 bnr. 681, 2103, 2835
mfl. MOSS KOMMUNE**

Kartnummer 104-408-1 og -2, [4.7.2018]

Vedtatt av Bystyret 26.09.2019

Endring vedtatt av utvalg for plan, bygg og teknisk 06.10.2020

Endring vedtatt av utvalg for plan, bygg og teknisk 30.05.2022, punkt 2.9 og 3.1.1

Planens hensikt

Formålet med reguleringsplanen med tilhørende bestemmelser er å legge til rette for bymessig utvikling av kvartalene med forretning, bevertning, kontor, annen næring og ca. 220 boliger.

1 Avgrensing

Det regulerte området er vist med reguleringsgrense på plankartet datert 4.7.2018, rev. 14.08.2018.

Formål	Underformål	Størrelse daa
1.1 Reguleringsformål §12-5		
<i>Vertikalnivå 1 – under grunnen</i>		
Bebyggelse og anlegg	1130 Sentrumsformål – BS	9,91
<i>Vertikalnivå 2 – på grunnen</i>		
Bebyggelse og anlegg		
	1130 Sentrumsformål – BS	6,84
Samferdsel og teknisk infrastruktur		
	2011 Kjøreveg – SKV - offentlig	0,80
	2012 Fortau – SF - offentlig	1,21
	2016 Gatetun - gågate – SGT – felles	0,79
	2017 Sykkelfelt – SS - offentlig (*tidsrekkefølge)	0,33*
Grønnstruktur	3900 Park/torg – PT – felles	3,07
Hensynssone	H 570_4 Bevaring kulturmiljø	-
Bestemmelsesområde	#1 - 2011 Kjøreveg – kollektivfelt – offentlig (*tidsrekkefølge)	0,33*

2 Fellesbestemmelser

2.1 Adkomst

Hovedadkomst for bil skal være fra avkjørselen i Torggata som vist med pil på plankartet. Varelevering til forretninger skjer via eksisterende varemottak i Th. Petersons gate eller via parkeringskjeller. Felt D har adkomst fra Gudes gate som vist med pil på plankartet.

Avkjørsel fra parkeringshuset skal utformes (geometri og sikt) iht. Statens vegvesens håndbok N100 for veg- og gateutforming, kapittel E.1.

2.2 Sykkelparkering

Sykkelparkering skal anlegges etter følgende norm:

Bolig: 2 plasser pr. 100 m² BRA, hvorav en plass kan regnes inn i sportsbod når denne er minst 5 m².

Næring: 1 plass pr. 100 m² BRA.

Sykkelparkering skal fortrinnsvis anlegges under tak/ inne i bebyggelsen med universell adkomst til plassene. Det skal være enkel tilgang fra bolig til sykkelparkering. Sykkelstativ må være utformet med faste innretninger slik at syklene kan låses fast. For næringsbebyggelse tillates det anlagt inntil 25% av sykkelparkering på offentlig torg/gatetun/fortau når denne ikke er til hinder for ferdsel. Plassering og omfang skal godkjennes av seksjon for vei, vann og avløp i Moss kommune.

2.3 Bilparkering

All parkering skal plasseres i underjordiske anlegg. Parkeringskjelleren/e skal både dekke behovet til felt A-C og D. Det skal sikres parkering for hjemmesykepleie og offentligheten i parkeringskjelleren.

Bilparkering skal anlegges etter følgende norm:

Bolig	
3-roms leilighet eller større	Maks. 1 plass pr. boenhet
2- roms leilighet	Maks. 1 plass pr. boenhet
1-roms leilighet	Maks. 0,5 plass pr. boenhet
Næring	Maks. 1 plass pr. 100 m ² BRA

For boliger stilles det krav om fremlagt egen kurs av tilstrekkelig kapasitet til alle parkeringsplasser for elbil. Øvrig parkering bør tilrettelegges for elbil, omfang vurderes i byggesak. Minimum 5% av parkeringsplassene for bil skal utformes som plasser for personer med nedsatt funksjonsevne. Plassene bør lokaliseres i nærhet av inngangspartier/ trappekjerner.

2.4 Renovasjon

Renovasjonsløsningen skal dimensjoneres etter den gjeldende normen for Moss kommune.

Renovasjon for næringsbebyggelse skal skje via eksisterende varemottak/ p-kjeller. For boligbebyggelsen kan det anlegges dypoppsamlere med adkomst fra Torggata, alternativt legges opp til renovasjonsrom i p-kjeller på nivå U1.

2.5 Overvannshåndtering

Lokal overvannshåndtering skal legges til grunn ved detaljutforming og prosjektering av tiltaket så langt det lar seg gjøre. Påslipp av overvann på kommunalt nett skal reduseres med 25% ved ny utbygging. Som grunnlag for beregning av eksisterende påslipp skal det inkluderes en klimafaktor på 1,4.

Overvannet skal håndteres på overflaten etter blågrønt prinsipp med fordrøyning, fordamping og infiltrasjon, slik at naturlig fuktbalanse opprettholdes. Dette skal fortrinnsvis skje i åpne overflatesystemer. Det skal utarbeides overvannsplan.

2.6 Krav til uteoppholdsareal

Minst 15 kvm uteoppholdsareal pr. boenhet skal dekket innenfor planområdet. For bebyggelse med mer enn syv boenheter skal det opparbeides lekeplass tilpasset barn i ulike aldersgrupper. Lekearealet skal være minimum 100 m² pr 25 boenheter og inngår i beregningen av felles uteoppholdsareal, og plassert i umiddelbar nærhet til boligene. Kravet til kvartalslekeplass på 1,5 daa pr. 150 boenheter skal løses i felles gårdsrom som er offentlig tilgjengelig.

Knyttet til hver boenhet skal det være terrasse/ balkong i tillegg til opparbeidet felles takterrasse. Denne skal dekke behovet for en skjermet, privat uteplass. Leiligheter med utgang til bakkenivå kan ha forhage mot gårdsrommet innenfor sentrumsformål. For små leiligheter (2-roms eller mindre) skal det som et minimum etableres fransk balkong eller tilsvarende løsning som gir luftemulighet.

Leke- og oppholdsarealer skal være skjermet mot trafikkfare, støy og forurensing.

Felles uterom skal ha en utforming som gir mulighet for både opphold, rekreasjon og lek på tvers av aldersgrupper.

Alle vegetasjonsarealer inklusive gressplen skal ha minimum 50 cm vekst- og drens sjikt. Der det er store trær må tykkelsen være minimum 1,0 meter. Innenfor felt regulert til torg/park skal det være minimum 30 % vegetasjonsdekke og minst 1 stort tuntre.

Uteoppholdsarealene skal ha humlevennlige planter og humlekasser i tråd med Humleplan for Moss kommune.

2.7 Verneverdier kulturmiljø og kulturminner

Ny utbygging innenfor planområdet skal tilpasses eksisterende terreng og vegetasjon, følge Moss kommunes estetiske retningslinjer for sentrum, og ta hensyn til og tilpasse seg tiliggende verneverdige bebyggelse når det gjelder byggehøyder, siktlinjer, byrom og utforming. Bebyggelse mot Torggata skal forelegges Fylkeskonservator for uttalelse.

Dersom det under anleggsarbeidet treffes på automatisk fredete kulturminner skal arbeidet øyeblikkelig stanses og Fylkeskonservator varsles, jf. Lov om kulturminner av 9. juni 1978 nr.50, (Kulturminneloven) § 8.

2.8 Universell utforming

Bygninger, utearealer og anlegg som er publikumsrettet og/eller offentlig tilgjengelig skal være universelt utformet. Boliger skal være tilgjengelige i henhold til gjeldende teknisk forskrift. Det skal legges vekt på tilgjengelighet for alle.

2.9 Støy

Alle boenheter skal ha minimum en fasade som vender mot stille side ($L_{den} < 55$ dB). Halvparten av oppholdsrom og minimum et soverom skal vende mot naturlig stille side. I Felt B og C tillates det for gjennomgående leiligheter unntak fra minimum et soverom (andre ledd), og kan ha støy nivå utenfor luftevindu under grenseverdi gitt i tabell 2 i T-1442:2021 (dempet fasade). Alle leiligheter skal ha balansert ventilasjon. Støyforhold skal være dokumentert i forbindelse med søknad om rammetillatelse.

Støy i anleggsperioden: For bygge- og anleggsstøy skal støygrensene i tabell 4 i retningslinje T-1442 gjelde. Ved støy utover 6 uker skjerpes kravene, jfr. tabell 6.

Støyende drift og aktiviteter skal normalt ikke forekomme om natten. Dersom det i spesielle tilfeller tillates avvik fra dette, og støygrensen i Tabell 4 overskrides, gjelder regelen om varsling, kapittel 4.4. Støy fra tekniske installasjoner og næringsvirksomhet skal ikke overskride kravene som stilles i NS 8175 tabell 4 klasse C.

2.10 Luftforurensing

Retningslinjer for behandling av luftkvalitet i arealplanlegging, T-1520 eller retningslinjer som senere måtte erstatte denne, skal legges til grunn. Om nødvendig skal avbøtende tiltak gjennomføres før midlertidig brukstillatelse gis.

2.11 Energi og varmetilknytning

Det skal tilrettelegges for at nybygg på eiendommen skal tilkobles fjernvarmenettet.

2.12 Nettstasjon og høyspentkabler

Det må ikke iverksettes tiltak som medfører forringelse av adkomst til nettselskapet sine anlegg. Alle nye, eller endring av eksisterende, elektriske forsyningsanlegg skal bygges iht. Hafslund Netts spesifikasjoner. Nettstasjon i bygning skal prosjekteres etter krav i REN-blad 6000-serie eller senere utgaver som erstatter denne.

Nettstasjoner tillates oppført inntil 1 m fra eiendomsgrense og det er generelt en 5 m byggegrense rundt nettstasjoner. Nettstasjoner tillates oppført også utenfor regulerte byggegrenser og kommer i tillegg til tillatt utnyttelsesgrad.

Tiltak kan iverksettes inntil 1 meter fra kabelgrøft for høyspenningskabler målt fra kabelgrøftens ytterkant.

2.13 Rømningsveier

~~Stigemateriell godkjennes ikke som sekundær rømningsvei fra bygg over 3 etasjer.~~

2.14 Dokumentasjonskrav

Som del av søknad om rammetillatelse for alle typer tiltak innenfor planområdet, skal det foreligge landskapsplan i målestokk 1: 500 eller 1: 200 som skal vise:

- Avgrensninger for planen med omsøkte tiltak markert.

- Terrengforhold med eksisterende koter, prosjekterte koter og nødvendige punkthøyder, supplert med snitt der det er nødvendig.
- Plassering av eventuelle støttemurer
- Trafikkforhold med atkomst, manøvreringsareal, parkering og friskt.
- Nødvendig oppstillingsplass for utrykningskjøretøy.
- Innenfor felt D: Rømningsveier ved flom.
- Tekniske forhold som avrenning, håndtering av overflatevann og arealenes materialbruk (overflater).
- Plan for utforming av lekeplass og grøntanlegg i byggeområdet og fellesområdet, samt annen ev. beplantning i planens randsoner.
- Plassering av belysning med angivelse av belysningstype (høy / lav mast, pullert, effektbelysning osv. og produkttype).
- Plassering av sykkelparkering og evt. frittliggende boder (sports-, sykkel- og avfalls-nedkast).

Søknader om byggetillatelse skal dokumentere byggetiltakets forhold til omgivelsene og en faglig begrunnelse for estetisk utforming, materialbruk og fargesetting, samt skilt- og belysningsplan. Sammen med søknad om rammetillatelse for samferdselsanlegg skal det innsendes landskapsplan i målestokk 1:500 eller 1:200. Planen skal dokumentere utforming og materialbruk av gangareal, anlegg for opphold og aktivitet, møblering, belysning, beplantning, oppstillingsplass for utrykningskjøretøy, overvann og snø og stigningsforhold. Planen skal vise gammelt og nytt terreng og overvannshåndtering. Planen skal vise sammenheng med og avgrensning mot tiliggende felt for bebyggelse og samferdselsstruktur. Landskapsplanen skal godkjennes samtidig med rammetillatelse, og arealene skal være opparbeidet i henhold til rekkefølgebestemmelse.

3 Bestemmelser til arealformål

3.1 Bebyggelse og anlegg (pbl. § 12-5 nr. 1) – Sentrumsformål

Bebyggelsen skal plasseres innenfor byggegrensene slik de er vist på plankartet. Tillatt maksimal byggehøyde og tillatt maks BRA er vist på plankartet.

Det tillates maksimalt 15 000 kvm næringsareal.

Arealer som har himling lavere enn 0,5 meter over terreng regnes ikke med i utnyttelsen.

Arealer til som har himling lavere enn 1,5 meter over terreng regnes med i utnyttelsen med 50% av BRA.

Areal i plan U1 som benyttes til bod, parkering og tekniske rom medregnes ikke i utnyttelsen, uavhengig av himlingshøyde.

400 m² av tillatt BRA i felt A kan kun benyttes til balkonger.

400 m² av tillatt BRA i felt B kan kun benyttes til balkonger.

350 m² av tillatt BRA i felt C kan kun benyttes til balkonger.

3.1.1 Høydebestemmelser

Tillatt maks etasjetall innenfor regulerte kotehøyder er:

Felt A-C: Langs Th. Petersons gate: 4-6 et. Langs Torggata: 4-6 et. Langs Dronningens gate og passasjen: 4-6 et. Felt D: 5-7 etasjer.

1.etasje mot Dronningens gate, passasjen (Prinsens gate) og Th. Petersons gate skal ha netto etasjehøyde på minst 4,5 meter, med unntak av næringsarealene på hjørnet mellom passasjen og Th. Petersons gate, som skal ha netto etasjehøyde på minst 3,2 meter. Andre 1.etasjer skal ha netto etasjehøyde på minst 4,0 meter, foruten arealer mot indre gårdsrom i felt B og C.

Over maksimal kotehøyde tillates det mindre tekniske takoppbygg på inntil 2,5 meter dersom de er trukket minst 1 meter inn fra gesims og ikke utgjør mer enn 15% av takflaten.

Det tillates også pergolaer og vindskjerming på takterrassene med høyde på inntil 2 meter. Disse skal trekkes inn minst 1 meter fra fasaden og ha en åpen karakter.

3.1.2 Utforming, kvalitet og arkitektoniske løsninger

Byggverk skal gis god estetisk utforming i samsvar med tiltakets funksjon, samt eksisterende bygde og naturgitte omgivelser. Utforming av byggverk, gater og byrom skal fremme historiske sammenhenger og tilknytning og være tilpasset dette.

Det skal vektlegges god bokvalitet med hensyn til lys, oppholdsarealer, innsyn, materialbruk og forholdet mellom privat, felles og offentlig areal.

Det tillates ikke bolig i 1.etasje regnet fra gatenivå rundt feltet og ikke i 1. og 2. etasje av bygninger som vender mot Dronningens gate, med unntak av fellesfunksjoner tilhørende bolig, slik som felles sykkelparkering, vaskeri, oppgang, mm.

I første etasje mot Dronningens gate skal alle fasader være åpne og/eller aktive med en åpningsdør minst for hver 15. meter. For øvrig skal alle fasader mot offentlig gate ha innganger og åpne fasader så langt det lar seg gjøre.

Innenfor felt B skal hjørnelokalet mot sørvest benyttes til næring med utadretta publikumsvirksomhet.

Ny bebyggelse mot Dronningens gate skal trekkes inn minst 1,5 meter fra hovedgesims fra 3.etasje og oppover. Hjørnet Dronningens gate/ Prinsens gate skal utformes slik at det dannes et inviterende plassrom i krysset mellom de to gateløpene. Det skal være samspill mellom alle 4 hjørnene, fortrinnsvis med knekte hjørner på gateplan.

Fasaden i felt A mot passasjen mellom Dronningens gate 3 og Dronningens gate 1 skal utformes med variasjon i fasadelivet slik at bygningsvolumet brytes opp.

Fasader skal brytes opp slik at store, monotone flater unngås. Bebyggelsen skal varieres både i høyde og i avstand til gaten (vertikalt og horisontalt). Hvert bygningsvolum skal framstå med individuelt særpreg, men som til sammen gir et harmonisk helhetspreg tilpasset de historiske omgivelsene. Fasader skal bygges med varige kvalitetsmaterialer og detaljer som gir et rikt uttrykk, og ha innslag av treverk.

Balkonger skal utformes slik at de bidrar til variert fasadeutforming i området. Balkonger mot offentlig gate/byrom, er kun tillatt fra og med tredje etasje og oppover, og skal ikke krage mer enn 1,3 meter ut fra fasadelivet. Det er ikke tillatt med utkraging mot Dronningens gate. Mot bakgård/torg, samt passasjer inn mot felt f_PT (bakgård/torg), skal utkragende balkonger begrenses til 1,5 m ut fra formålsgrensen, og innarbeides som en del av det arkitektoniske uttrykket.

Synlige sokler i parkeringsetasjen tillates bare mot Th. Petersons gate, og skal utformes med aktive fasader slik at de bidrar positivt i gatebildet. Det tillates ikke synlig bilparkering mot gata. Sykkelparkering kan tillates. Sokler skal inndeles slik at hvert bygningsvolum er forankret i gata og horisontalt preg unngås. Mot Torggata skal alle bygningskroppene møte gata uten sokkel i 1. etasje. Det tillates ikke svalganger mot offentlig gate eller offentlige byrom.

I felt D skal det etableres en passasje fra Th. Petersons gate til gårdsrommet med minimum bredde på 3,5 meter og minimum fri høyde på 5 meter fra gatenivå.

Minst 50 % av takene skal være grønne, enten med fordrøyende takkledning eller med takterrasser.

Ny bebyggelse kan ikke bygges nærmere enn 4 m fra vegglinn til ytterkant nærmeste offentlig ledning.

3.1.3 Tilpasning til verneverdig bebyggelse

Ny bebyggelse langs Torggata og Gudes gate skal tilpasses stedets historiske særpreg og byggeskikk, særlig med hensyn til volum, høyde, takform, siktlinjer og byrom. Modellering, materialvalg o.l. skal ta hensyn til tilgrensende verneverdig bebyggelse og tilpasses disse.

Ny bebyggelse som forholder seg direkte til bebyggelsen i Torggata og Gudes gate kan ta i bruk keramiske bygningsmaterialer, og/eller betong i fasadene, for å understreke en materialkontinuitet til Moss' industriarv og harmonerer med den verneverdige murbebyggelsens historiske særpreg og byggeskikk.

Felt B

På hjørnet mellom Th. Petersons gate og Torggata skal taket utformes med en gesims lavere enn toppunktet, slik at det dannes en synlig takflate.

Felt C

Takform: Saltak på bebyggelsen langs Torggata med mulighet for innfelte balkonger mot gata for enkelte av leilighetene.

Felt D

Fasadene mot Torggata skal oppdeles vertikalt for å tilpasses volumene lenger opp i gata.

Bygg mot Gudes gate tilpasses gammel bygård.

Materialbruk: Puss, tegl eller andre steinfasader.

Takform: Saltak med arker eller balkonger i takflaten for enkelte av leilighetene.

Ny bebyggelse på felt D skal utformes slik at UDIS-reklamen på branngavlen til Torggata 2 ikke tildekkes, og er tilgjengelig for allmenheten.

3.1.4 Leilighetsfordeling

Leilighetsfordelingen skal være variert med maksimalt 25 % av bebyggelsens bruksareal til ettroms leiligheter. 20 % av de største leilighetene kan bygges med utleiedel. Det tillates ikke ensidig, nordvendte leiligheter eller ensidige leiligheter mot Th. Petersons gate og Torggata. Minste leilighetsstørrelse er 35 m² BRA, ekskludert areal til bod.

3.1.5 Flomsikring – felt D

Deler av felt D ligger i aktsomhetssone for flom. Bygg skal utformes og dimensjoneres slik at det tåler oversvømmelse og dermed ikke fører til fare for mennesker eller større materielle skader. Rømningsveier må sikres i forhold til en flomsituasjon.

3.2 Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur (pbl. § 12-5 nr. 2)

3.2.1 Fellesbestemmelser for offentlig veiformål

Før det gis rammetillatelse skal det foreligge landskapsplan for samferdselsanlegg.

Ved utforming av veianlegg skal gående, syklende og kollektiv prioriteres. Det skal legges vekt på bymessig opparbeidelse, med universell utforming, fotgjengerkryssing i plan, høy materialkvalitet, helhetlig design og bruk av vegetasjon.

3.2.2 Kjøreveg, Torggata

Kjøreveg skal være offentlig.

Utforming

Kjørbar del av gaten skal markeres med eget dekke slik at det gis god lesbarhet. Av- og påstigningsplasser skal markeres særskilt og separeres med vegetasjon.

Funksjons- og kvalitetskrav

Dekket skal bestå av en kombinasjon av materialer så som naturstein, betong, tegl, treverk, metall og beplantning i plantekar inngå. Det kan benyttes asfalt i kjørefeltene.

3.2.3 Fortau, Torggata

Fortau skal være offentlig.

Funksjons- og kvalitetskrav

Fortauet skal ha en minste netto bredde på 2,5 meter. Det kan benyttes asfalt i fortauets hoveddel. Kantstein skal være gjennomgående, men nedsenket ved avkjørsler over fortauet.

3.2.4 Gatetun, Prinsens gate med Mossetrappa

Passasjen skal være fellesareal for bebyggelsen innenfor planområdet. Passasjen skal være offentlig tilgjengelig.

Utforming

«Mossetrappa» skal gis en utforming som sikrer at den er lett å bruke og binde sammen Th. Petersons gt og Dronningens gt i et offentlig tilgjengelig byrom.

Funksjons- og kvalitetskrav

Arealer avsatt som gågate skal gis en opparbeidelse med høy estetisk utforming og materialbruk. Dekket skal bestå av en kombinasjon av materialer. I denne kombinasjonen kan naturstein, betong, tegl, treverk,

metall og beplantning i plantekar inngå. Det skal ikke benyttes asfalt, med unntak av soner der det tillates kjøring.

Tilgjengelighet til kommunens anlegg under Mossetrappa må sikres, avtale med Amfi Moss foreligger og må videreføres.

3.2.5 Sykkelfelt, Torggata (tidsrekkefølge)

Sykkelfeltet skal være offentlig.

Funksjons- og kvalitetskrav

Sykkelfeltet kan utformes med asfaltdekke eller rødt belegg. Det skal separeres fra kjørefeltet med markering i vegbanen eller med lav kantstein. Netto bredde skal være minimum 2,2 meter.

Tidsrekkefølge

Etter at kollektivfeltets bruk opphører i Torggata skal dette ombygges til sykkelfelt.

3.3 Grønnstruktur (pbl. § 12-5 nr. 3)

3.3.1 Park/ torg - Kvartalslekeplass

Park/torg skal være fellesareal for bebyggelsen innenfor planområdet.

Kvartalslekeplass skal anlegges på planområdet innenfor det regulerte formålet og ha en minste størrelse på 1 500 m². Området skal ikke inngjerdes, men opparbeides med variert beplantning, møblering og leke- og rekreasjonsmuligheter for større barn og voksne.

Kvartalslekeplassen skal være offentlig tilgjengelig.

Arealer avsatt som park/torg skal gis en opparbeidelse med høy estetisk utforming og materialbruk. Det skal være adkomst til kvartalslekeplassen fra Dronningens gate, Torggata og passasjen.

4 Bestemmelser til hensynssoner (pbl. §§ 16-6, 12-7 og 11-8)

4.1 Hensynssone – bevaring kulturmiljø H570_4

Områdets særpregede miljø og karakter bør være lesbart og videreutvikles med utgangspunkt i eksisterende kvaliteter. Det skal redegjøres for hvordan tiltaket forholder seg til områdets karakter og kulturmiljø, og hvordan verdiene i området kan ivaretas. Eksisterende bygningsmiljøes eksteriør skal bevares, og utforming av gater og byrom skal gis et uttrykk som styrker områdets historiske lesbarhet gjennom materialbruk og funksjon.

5 Bestemmelser til bestemmelsesområder

5.1 Bestemmelsesområde BG #1 (kjøreveg – kollektivfelt, Torggata)

Kjøreveg, kollektivfelt skal være offentlig.

Funksjons- og kvalitetskrav

Kollektivfeltet skal utformes med asfaltdekke. Det skal separeres fra kjørefeltet med markering i vegbanen uten høydeforskjell. Netto bredde skal være minimum 3,0 meter.

Kollektivfelt skilles fra vanlig kjørefelt i samme kjøreretning med skillelinje eller med sperrelinje.

Tidsrekkefølge

Kollektivfeltet skal opparbeides og være i drift fram til ny bro over Mosseelva ved siden av Mølla (østsiden) er etablert og busstraseen igjennom Moss sentrum er lagt om. Etter at kollektivfeltets bruk opphører skal dette ombygges til sykkelfelt.

6 Rekkefølgebestemmelser og vilkår for gjennomføring

6.1 Før tillatelse til riving

Før det gis tillatelse til å rive eksisterende bebyggelse skal det foreligge igangsettingstillatelse for oppføring av ny bebyggelse.

6.2 Før rammetillatelse

Tomten må være målt opp.

Grunnundersøkelser (geoteknikk og forurenset grunn) må være gjennomført.

Godkjent plan for renovasjon skal foreligge.

Kabelpåvisning skal være gjennomført.

Det skal leveres avkjørselsplan i målestokk 1:200 som viser sikttrekant og stigningsforhold for avkjørsel.

Det skal foreligge tinglyst rett for allmennheten til bruk av torg/park – Kvartalslekeplass.

Før det kan slippes på avløp må kapasiteten i ledningsnett nedstrøms beregnes og dokumenteres.

Før sprinkelanlegg, brannvann og forbruksvann kan tilknyttes må kapasiteten dokumenteres. Det må utarbeides overvannsplan og overvannsmengder må dimensjoneres.

6.3 Før igangsettingstillatelse

Nødvendige tiltak i forbindelse med forurenset grunn skal være gjennomført.

Sikkerhetstiltak og tilgjengelighet for allmenn ferdsel i byggeperioden redegjøres for og godkjennes av veimyndighet.

Anmeldelse av sanitæranlegg skal være gitt.

Det skal være utarbeidet støyp prognose for anleggsperioden. Det skal være montert rystelsesmålere på nabobebyggelse.

6.4 Før bebyggelse tas i bruk

Før det gis midlertidig brukstillatelse for hvert felt skal fellesareal på tak og innenfor feltet (forhage/ areal på sokkel) være ferdig opparbeidet. For felt D gjelder dette også felles gårdsrom.

Før det gis midlertidig brukstillatelse for siste byggetrinn på felt A-C skal felles uteoppholdsareal/ Kvartalslekeplass i gårdsrommet være ferdig opparbeidet.

Dersom bebyggelsen blir ferdigstilt på vinterstid skal området være ferdig opparbeidet innen påfølgende 1. juli.

Opparbeidelse av fellesareal (gatetun) skal være gjennomført før det gis midlertidig brukstillatelse for forretninger i felt A.

Ferdigmelding av sanitæranlegg skal være gitt før det gis midlertidig brukstillatelse/ferdigattest.

Før det gis ferdigattest for siste byggetrinn (enten A, B, C eller D) skal Torggata være ombygd i henhold til reguleringsplanen.