



SIMIEN

Energimerke

Simuleringsnavn: Energimerke

Tid/dato simulering: 06:29 4/7-2024

Programversjon: 6.018

Simuleringsansvarlig:

Firma: Alfa Øst AS

Inndatafil: C:\...\Marcus Thranes vei 38 E+F Hus E, G - 04.07.2024.smi

Prosjekt: Marcus Thranes vei 38 E+F hus E, G

Sone: E, G;

Energikarakter

ENERGIMERKE



Beregnet levert energi normalisert klima: 105.76 kWh/m²

Sum andel el/olje/gass av netto oppvarmingsbehov: 86.9 %

Beregnet levert energi	
Beskrivelse	Verdi
Energibruk normalisert klima	106 kWh/m²
Energibruk lokalt klima	106 kWh/m²



Simuleringsnavn: Energimerke

Tid/dato simulering: 06:29 4/7-2024

Programversjon: 6.018

Simuleringsansvarlig:

Firma: Alfa Øst AS

Inndatafil: C:\...\Marcus Thranes vei 38 E+F Hus E, G - 04.07.2024.smi

Prosjekt: Marcus Thranes vei 38 E+F hus E, G

Sone: E, G;

Forventet levert energi	
Beskrivelse	Verdi
Elektrisitet	11332 kWh
Olje	0 kWh
Gass	0 kWh
Fjernvarme	0 kWh
Biobrensel	1666 kWh
Annen energivare	0 kWh
Total energibruk	12998 kWh

Dokumentasjon av sentrale inndata (1)		
Beskrivelse	Verdi	Dokumentasjon
Areal yttervegger [m ²]:	145	
Areal tak [m ²]:	64	
Areal gulv [m ²]:	51	
Areal vinduer og ytterdører [m ²]:	39	
Oppvarmet bruksareal (BRA) [m ²]:	123	
Oppvarmet luftvolum [m ³]:	304	
U-verdi yttervegger [W/m ² K]	0,15	
U-verdi tak [W/m ² K]	0,13	
U-verdi gulv [W/m ² K]	0,10	
U-verdi vinduer og ytterdører [W/m ² K]	0,80	
Areal vinduer og dører delt på bruksareal [%]	32,1	
Normalisert kuldebroverdi [W/m ² K]:	0,05	
Normalisert varmekapasitet [Wh/m ² K]	21	
Lekkasjetall (n50) [1/h]:	0,60	
Temperaturvirkningsgr. varmegjenvinner [%]:	83	



Simuleringsnavn: Energimerke

Tid/dato simulering: 06:29 4/7-2024

Programversjon: 6.018

Simuleringsansvarlig:

Firma: Alfa Øst AS

Inndatafil: C:\...\Marcus Thranes vei 38 E+F Hus E, G - 04.07.2024.smi

Prosjekt: Marcus Thranes vei 38 E+F hus E, G

Sone: E, G;

Dokumentasjon av sentrale inndata (2)

Beskrivelse	Verdi	Dokumentasjon
Estimert virkningsgrad gjenvinner justert for frostsikring [%]:	83,0	
Spesifikk vifteeffekt (SFP) [kW/m³/s]:	1,00	
Luftmengde i driftstiden [m³/hm²]	1,20	
Luftmengde utenfor driftstiden [m³/hm²]	0,00	
Systemvirkningsgrad oppvarmingsanlegg:	0,88	
Installert effekt romoppv. og varmebatt. [W/m²]:	80	
Settpunkttemperatur for romoppvarming [°C]	20,3	
Systemeffektfaktor kjøling:	2,50	
Settpunkttemperatur for romkjøling [°C]	22,0	
Installert effekt romkjøling og kjølebatt. [W/m²]:	0	
Spesifikk pumpeeffekt romoppvarming [kW/(l/s)]:	0,00	
Spesifikk pumpeeffekt romkjøling [kW/(l/s)]:	0,00	
Spesifikk pumpeeffekt varmebatteri [kW/(l/s)]:	0,00	
Spesifikk pumpeeffekt kjølebatteri [kW/(l/s)]:	0,00	
Driftstid oppvarming (timer)	16,0	

Dokumentasjon av sentrale inndata (3)

Beskrivelse	Verdi	Dokumentasjon
Driftstid kjøling (timer)	24,0	
Driftstid ventilasjon (timer)	24,0	
Driftstid belysning (timer)	16,0	
Driftstid utstyr (timer)	16,0	
Oppholdstid personer (timer)	24,0	
Effektbehov belysning i driftstiden [W/m²]	1,95	
Varmetilskudd belysning i driftstiden [W/m²]	1,95	
Effektbehov utstyr i driftstiden [W/m²]	3,00	
Varmetilskudd utstyr i driftstiden [W/m²]	1,80	
Effektbehov varmtvann på driftsdager [W/m²]	3,40	
Varmetilskudd varmtvann i driftstiden [W/m²]	0,00	
Varmetilskudd personer i oppholdstiden [W/m²]	1,50	
Total solfaktor for vindu og solskjerming:	0,50	
Gjennomsnittlig karmfaktor vinduer:	0,20	
Solskjermingsfaktor horisont/utspring (N/Ø/S/V):	0,93/0,96/0,96/0,93	



SIMIEN

Energimerke

Simuleringsnavn: Energimerke

Tid/dato simulering: 06:29 4/7-2024

Programversjon: 6.018

Simuleringsansvarlig:

Firma: Alfa Øst AS

Inndatafil: C:\...\Marcus Thranes vei 38 E+F Hus E, G - 04.07.2024.smi

Prosjekt: Marcus Thranes vei 38 E+F hus E, G

Sone: E, G;

Inndata bygning	
Beskrivelse	Verdi
Bygningskategori	Småhus
Simuleringsansvarlig	
Kommentar	



Hjorth Arkitekter As
Herstadveien 14
3140 Nøtterøy
Olav Andersen

Vår referanse
26/2259-9

Saksbehandler / telefon
Mirjana Andric / 477 89 239

Dato
06.02.2026

Midlertidig brukstillatelse - Oppføring av tomannsbolig og 4 eneboliger

Adresse Myrstubben 9, 11, 13, 15, 17 og 19	Gnr./bnr./fnr./snr. 107/111//	Bygning
Ansvarlig søker Hjorth Arkitekter As Herstadveien 14 3140 Nøtterøy	Tiltakshaver Bm Prosjekt og Utvikling AS Postboks 239 Økern 0510 Oslo	
Tiltakets art: Oppføring av tomannsbolig og 4 eneboliger	Bygningstype: Bolig	

Søknad om midlertidig brukstillatelse for hele tiltaket er godkjent i medhold av plan- og bygningsloven § 21-10

Søknad om brukstillatelse for hele tiltaket er mottatt 20.11.2025. Søknaden ble komplett 06.02.2026.

Tidligere tillatelser:

1. Rammetillatelse til oppføring av tomannsbolig og 4 eneboliger ble gitt 14.03.2023 (vår ref. 22/7763-12).
2. Igangsettingstillatelse for hele tiltaket ble gitt 17.09.2024 (vår ref. 22/7763- 25).
3. Tillatelse til endring av høydeplassering av bolig B ble gitt 18.08.2025 (vår ref. 22/7763-30).

Vedtak

I følge innsendt dokumentasjon har tiltaket feil eller mangler av mindre vesentlig betydning i forhold til tillatelsen. I medhold av plan- og bygningsloven § 21-10 gis det midlertidig brukstillatelse for deler av tiltaket (Hus 2).

Ferdigstilling og sluttkontroll

Det må søkes om ferdigattest når nedenstående arbeid er utført innen 10.03.2026:

- Mindre utomhusarbeider.

Andre merknader:

Bekreftelse om at nødvendige sikkerhetstiltak er utført ble mottatt 06.02.2026.

Klageadgang

Vedtaket kan påklages til Statsforvalteren i Østfold, Buskerud, Oslo og Akershus i medhold av plan- og bygningsloven § 1-9 og forvaltningslovens kap. VI. Klagefristen er 3 uker fra den dag melding om avgjørelsen er kommet frem til mottaker. En klage kan føre til at avgjørelsen blir omgjort. Kommunen er ikke ansvarlig for tap som tiltakshaver måtte lide ved en slik omgjøring.

Klage sendes Lørenskog kommune, postboks 304, 1471 Lørenskog eller
postmottak@lorenskog.kommune.no

Med hilsen
byggesak

Maria Fredrikke Krogstad
teamansvarlig

Mirjana Andric
fagsjef

Dette dokumentet er elektronisk godkjent

Vedlegg:
002 Gjennomføringsplan v4 (DokID 3562621)

Kopi av brevet sendt til:
Bm Prosjekt og Utvikling AS

LEVERANSEBESKRIVELSE

Alle overflater – innervegger og tak i 1., 2. og 3. etasje og kledning yttervegg

- Inner Vegger malt i **10341 Kalk**
 - Himlinger malt i **hvit farge S 0502-Y, Jotun**
 - **Kledning malt i NCS 2703 - Y19R - grå fargen**
 - **Kedning malt i NCS S8500 - N - sort fargen**
 - Jotun Drygolin Nordic Extreme
-

1. ETASJE

Entré

- Ytterdør fra Tundøren i sort matt NS 8500 med glassluke
 - Vindu Uldal fastkarm, dempet sort (NCS S 8500-N standard glans), 390 × 1990
 - Gulv i entré: fliser SINTESI Frammenti Bianco 60 × 60
 - Varmekabler: 1 × 830 W
 - Varmekabler leveres med termostat (CTM Lyng) for styring av nattsinking/ukeprogram
 - Brytere i Etman DesignX i sort utførelse
 - Ringeklokke med trykknapp uten kamera
 - Vegger malt i 10341 Kalk
 - Himling i hvit farge S 0502-Y, Jotun
-

Bod

- Gulv i bod: fliser SINTESI Frammenti Bianco 60 × 60
 - Varmekabler: 1 × 830 W
 - Varmekabler leveres med termostat (CTM Lyng) for styring av nattsinking/ukeprogram
 - Skyvedør Opus Prima, hvit, 1 speil
 - Boddør/ytterdør fra Tundøren i sort matt NS 8500
 - Vegger malt i 10341 Kalk
 - Himling i hvit farge S 0502-Y, Jotun
-

WC

- Gulv i WC: fliser SINTESI Frammenti Bianco 60 × 60
 - Varmekabler: 1 × 335 W
 - Varmekabler leveres med termostat (CTM Lyng) for styring av nattsinking/ukeprogram
 - Bryter i Etman DesignX i sort utførelse
 - Underskap med servant, 60 cm, MIE
 - Speil Leo 60 × 70 med LED
 - Vegger malt i 10341 Kalk
 - Himling i hvit farge S 0502-Y, Jotun
 - Dør Opus Prima, hvit
 - Sort dørhåndtak fra Habo
-

Kjøkken fra Keo Kjøkken

- Slette matte fronter
 - EasyTouch
 - Fronter i alpinvit ultramatt
 - Grepsløst
 - Benkeplate i Slim Line, farge 322 Terrazzo hvit
 - Kjøkkenøy – benkeplate i Slim Line, farge 322 Terrazzo hvit
 - Sort kjøkkenvask med ettgreps blandebatteri i sort utførelse (514 × 358 × 180 mm), Cristadur® Green Line Magma Equipment
 - Vegger malt i 10341 Kalk
 - Himling i hvit farge S 0502-Y, Jotun
 - Downlights i himling, kjøkken
 - Varmekabler: 1 × 335 W
 - Varmekabler leveres med termostat (CTM Lyng) for styring av nattsinking/ukeprogram
-

Integrerte hvitevarer

Innbyggingsovn med pyrolyse, sort:

Programmer: over-/undervarme, separat undervarme, varmluft med ringelement, grill, spesielle bruksområder, tining, pizzamodus, holde varm-funksjon, intensiv oppvarming/forvarming.

Utstyr: pyrolyse, helglass innerdør, dørsjeld, glatte sidevegger.

40 automatiske programmer.

Display med rød tekst, elektronisk klokke, elektronisk temperaturkontroll, barnesikring,

hurtigoppvarming.
TouchControl, autostart.

Induksjonstopp 800 mm:

Glasskeramisk platetopp med induksjonsvarme LIA780, uavhengig, uten ramme.
Kokesoner: 4 kokesoner.
Utstyr: 9 hastigheter, 4-trinns restvarmeindikasjon for hver kokesone.
TouchControl-betjening, platetoppbeskyttelse, display med rød tekst, eggtimer, timer for kokesoner, låseknapp.

Avtrekksvifte 900 mm:

Sort glass.
Utstyr: 1 motor, 3 hastigheter, 1 intensivmodus, TouchControl, Back Aspiration.
Tekniske data:
Tilkoblingsverdi 265 W, 220–240 V.
Belysning: 2 × 2,5 W LED.
Effekt intensiv: 757 m³/h, 69 dB (A) re 1 pW.
Effekt maks: 603 m³/h, 65 dB (A) re 1 pW.
Nominell effekt min.: 288 m³/h, 50 dB (A) re 1 pW.
Forbruk: 83,2 kWh/år.
Avtrekkspyse 150 mm opp og bakover.
Mål: 598/898 × 1045–1475 × 355 mm.
Virkningsgrad:
Energieffektivitet B, viftevirkningsgrad B, lysvirkningsgrad A, fettfiltereffektivitet D.

Kombiskap 180 liter – integrert:

Integrert kombiskap med NoFrost-teknologi.

Kjøleskap:

Volum 180 liter, 4 glasshyller, 4 dørrom, 1 eggebrett, 1 gjennomsiktig frukt- og grønnsaksskuff, LED innvendig belysning, manuell temperaturkontroll.

Fryser:

Volum 63 liter, **** fryseseksjon, 3 frysebrett, 1 isbitform, NoFrost-teknologi.

Tekniske data:

Energiklasse E, lydklasse C, tilkoblingsverdi 187 W, 220–240 V.
Forbruk 218 kWh/år.
Støynivå 41 dB (A) re 1 pW.
Frysekapasitet 3,3 kg/24 t.
Lagringstid ved forstyrrelser 8 t.
Dørteknikk skyvesystem, dørhengsling høyre, vendbar.
Klimaklasse N–T.
Utstyrsmål: 1770 × 540 × 545 mm.

Installasjonsmål: 1770–1790 × 560–570 × 550–560 mm.
Nettkabel 2 500 mm.

Oppvaskmaskin – helintegrert:

9 programmer.

Utstyr:

Volum 13 internasjonale kuverter.

Programmer: Forskylling, Eco, Rask 30 min 40 °C, Super 50 min 65 °C, Sensitiv 40 °C, Hygiene 60 °C, Auto Sensitive 30–50 °C, Auto Normal 50–60 °C, Auto Intensive 60–70 °C.

3 spesialfunksjoner: halv mengde, ekstra hygiene, ekstra tørking.

LED-indikasjon for påfylling av salt og skyllemiddel.

Bunn i rustfritt stål.

Høydejusterbar øvre kurv i tom tilstand.

Høydejusterbare kopphyller.

2 sammenleggbare kopphyller.

Lydsignal ved programslett.

Tekniske data:

Tilkoblingsverdi 1,9 / 1,8 kW, 220–240 V.

Sikring 10 A.

Støynivå 49 dB (A) re 1 pW.

Forbruk 94 kWh/100 sykluser, 9 l/syklus.

Energiklasse E, lydklasse C.

Sikkerhetsinnretning: AquaStop.

Maks tillatt frontvekt 8 kg.

Installasjon.

2. ETASJE

Hovedstue

- Belagt med parkett 13 mm eik Harmoni Rus White, 1-stav
 - Peis Vision Line S40
 - Vegger malt i 10341 Kalk
 - Himling i hvit farge S 0502-Y, Jotun
-

Hovedsoverom

- Walk-in closet

- Skyvedør dobbel Opus Prima, 1 speil, hvit
 - Egen inngang til bad
 - Vegger malt i 10341 Kalk
 - Himling i hvit farge S 0502-Y, Jotun
-

Bad 2. etasje

Fliser leveres fra Flisekompaniet.

- Fliser gulv og vegg: RAKO Extra Ivory 60 × 60
- Varmekabler: 1 × 570 W
- Varmekabler leveres med termostat (CTM Lyng) for styring av nattsenking/ukeprogram
- Bryter i Etman DesignX i sort utførelse

Baderomsutstyr i sorte detaljer:

- Paris møbelpakke, wenge
 - Porsgrund Pro veggskål med hardt sete
 - A-Collection Azur I Eco servantbatteri, matt svart, med pop-up-ventil
 - A-Collection Azur takdusjpakke Ø300, svart, med termostat
 - Servantskap med fingergrep, MIE 60 (60 × 46 × 57 cm), sort eik PVC
 - Servant ADA 60 Mid (61 × 46 × 3,5 cm), porselen hvit
 - Avløp Preloc pop-up servant 40 mm og 32 mm, sort matt
 - Speil Eva 60 (60 × 75 cm) med LED-lys
 - A-Collection Imber Black rett B90 dusjdør, enkel
 - TECEnow betjeningsplate, matt sort
 - A-Collection Azur I Eco kjøkkenbatteri med avstengning, matt svart, U-tut
-

3. ETASJE

- 3 soverom
 - Stue
 - Bad/WC
 - Belagt med parkett 13 mm eik Harmoni Rus White, 1-stav
 - Dører fra Opus Prima, 1 speil
 - Sorte dørhåndtak fra Habo
-

Bad 3. etasje

Fliser leveres fra Flisekompaniet.

- Fliser gulv og vegg: RAKO Extra Ivory 60 × 60
- Varmekabler bad 3. etasje: 1 × 940 W
- Varmekabler leveres med termostat (CTM Lyng) for styring av nattsinking/ukeprogram
- Bryter i Etman DesignX i sort utførelse

Baderomsutstyr i sorte detaljer:

- Paris møbelpakke, wenge
- Porsgrund Pro veggskål med hardt sete
- A-Collection Azur I Eco servantbatteri, matt svart, med pop-up-ventil
- A-Collection Azur takdusjpakke Ø300, svart, med termostat
- Servantskap med fingergrep, MIE 60 (60 × 46 × 57 cm), sort eik PVC
- Servant ADA 60 Mid (61 × 46 × 3,5 cm), porselen hvit
- Avløp Preloc pop-up servant 40 mm og 32 mm, sort matt
- Speil Eva 60 (60 × 75 cm) med LED-lys
- A-Collection Imber Black rett B90 dusjdør, enkel
- TECEnow betjeningsplate, matt sort
- A-Collection Azur I Eco kjøkkenbatteri med avstengning, matt svart, U-tut

Trapper

Leveres fra Hagen Trapp:

- Stryntrappa Fauna
- Trinn: furu snøhvit
- Vanger: sort (NCS S 8500-N)

EL – komplett i Etman DesignX, sort utførelse

- 104 stk. elektriske punkter
- Komfyrvakt for komfyr
- Utvendig målerskap med eget felt for EKOM
- Trekkerør ut i garasje for fremtidig opplegg til ladestasjon for elbil
- Sikringsskap med nødvendige kurser for oppvarming og normalt forbruk
- Innvendig skap for EKOM
- Astrour for styring av utebelysning
- Stikkontakter og brytere leveres som lavtbyggende fra Etman DesignX i sort utførelse
- 3 stk. røykvarslere med batteribackup og 230 V tilkobling
- 10 stk. enkle downlights type SG Junistar i hvit utførelse med LED-lyskilde
- 3 stk. dimbrytere
- 3 stk. utelamper type SG Artes i sort utførelse med LED-lyskilde

- Opplegg til ringeklokke med trykknapp uten kamera
-

Røranlegg

- Rør-i-rør-system med fordelerskap
 - Standard runde sluk
 - Innbyggingssisterner
 - Trådløs vannstoppventil på hovedinntak
 - Hovedstoppekran med tilbakeslag, reduksjonsventil, konsoll for vannmåler og ekspansjonskar
 - Standard PP/PVC avløpsrør
-

Baderomsutstyr (generelt)

- Paris møbelpakke, wenge
 - Porsgrund Pro veggskål med hardt sete
 - A-Collection Azur I Eco servantbatteri, matt svart, med pop-up-ventil
 - A-Collection Azur takdusjpakke Ø300, svart, med termostat
 - Servantskap med fingergrep, MIE 60 (60 × 46 × 57 cm), sort eik PVC
 - Servant ADA 60 Mid (61 × 46 × 3,5 cm), porselen hvit
 - Avløp Preloc pop-up servant 40 mm og 32 mm, sort matt
 - Speil Eva 60 (60 × 75 cm) med LED-lys
 - A-Collection Imber Black rett B90 dusjdør, enkel
 - TECEnow betjeningsplate, matt sort
 - A-Collection Azur I Eco kjøkkenbatteri med avstengning, matt svart, U-tut
-

Belysning

- Downlights i himling kjøkken
 - Downlights i himling bad 2. etasje
 - Downlights i himling bad 3. etasje
-

Alle gulvoverflater

- Belagt med parkett 13 mm eik Harmoni Rus White, 1-stav

Vinduer fra Uldal

- Uldal fastkarm, dempet sort (NCS S 8500-N standard glans)
- Uldal skyvedør, dempet sort (NCS S 8500-N standard glans)
- Uldal toppsving, dempet sort (NCS S 8500-N standard glans)
- Uldal innadslående 2-veis toppsving (NCS S 8500-N standard glans)
- Uldal balkongdør (NCS S 8500-N standard glans)
- Glass: 3-lags, sikkerhetsglass på begge sider
- Velux takvindu GGU med standard 66, 3-lags glass

Garasjeport fra Lobas

- Garasjeport Eksklusiv Trend med åpner (2420 × 2170)
- Elektrisk garasjeport

Takrenner fra Isola

- Takrenner i sort stål

Takstein og takmaterialer

- Takstein Palema Benderit, sort dobbelkrum
 - Sperretakselementer 48 × 298 – sløyfer
 - 48 × 298 K-virke CC600
 - Trefiberplate undertak 18 mm
 - Kombinert undertaksduk Tyvek PRO Super eller tilsvarende
 - 36 × 48 sløyfer
 - 14 isolerte takelementer 300 mm (K-virke)
 - 200 mm Glava Proff 34 plate (0,034 W/mK)
 - 100 mm Glava Proff 34 plate (0,034 W/mK)
 - Transportplast
 - 36 × 48 mm nedlekting
-

Yttervegger og kledning

- Yttervegg liggende kledning 36×198 , D-fals 19×148
 - 36×198 bindingsverk
 - Vindsperre 9 mm GU-X med tapede skjøter
 - Vindsperre Soft Xtra
 - Utlekting 23×48 vertikalt
 - Liggende kledning 19×148 liggende D-fals 60° (grunnet + mellomstrøk)
 - Isolerte yttervegger 200 mm + 48×048 innvendig utlekting
-

Innervegger

- 48×98 bindingsverk, bærende konstruksjon
 - 48×98 bindingsverk
 - 36×148 bindingsverk
 - 36×198 bindingsverk
 - Isolasjon Glava Proff
 - Gips på vegger og himling
-

Lister, karmer og dører

- Opus Prima 1 speil
 - Hvite, slette lister
 - Furu dørsett, karm Opus Prima
-

Terrassemateriell levert fra Bergene Holm

- Komplette tette terrasser
- Bergene Holm altanrekke flat rillet 34×145
- Underlag – terrassebord 28×120 impregnert furu klasse 1
- Membran fra Perun
- Beslag i sort
- Bergene Holm rekkeverkspiler, impregnert og nordbehandlet

Balkongmateriell levert fra Bergene Holm

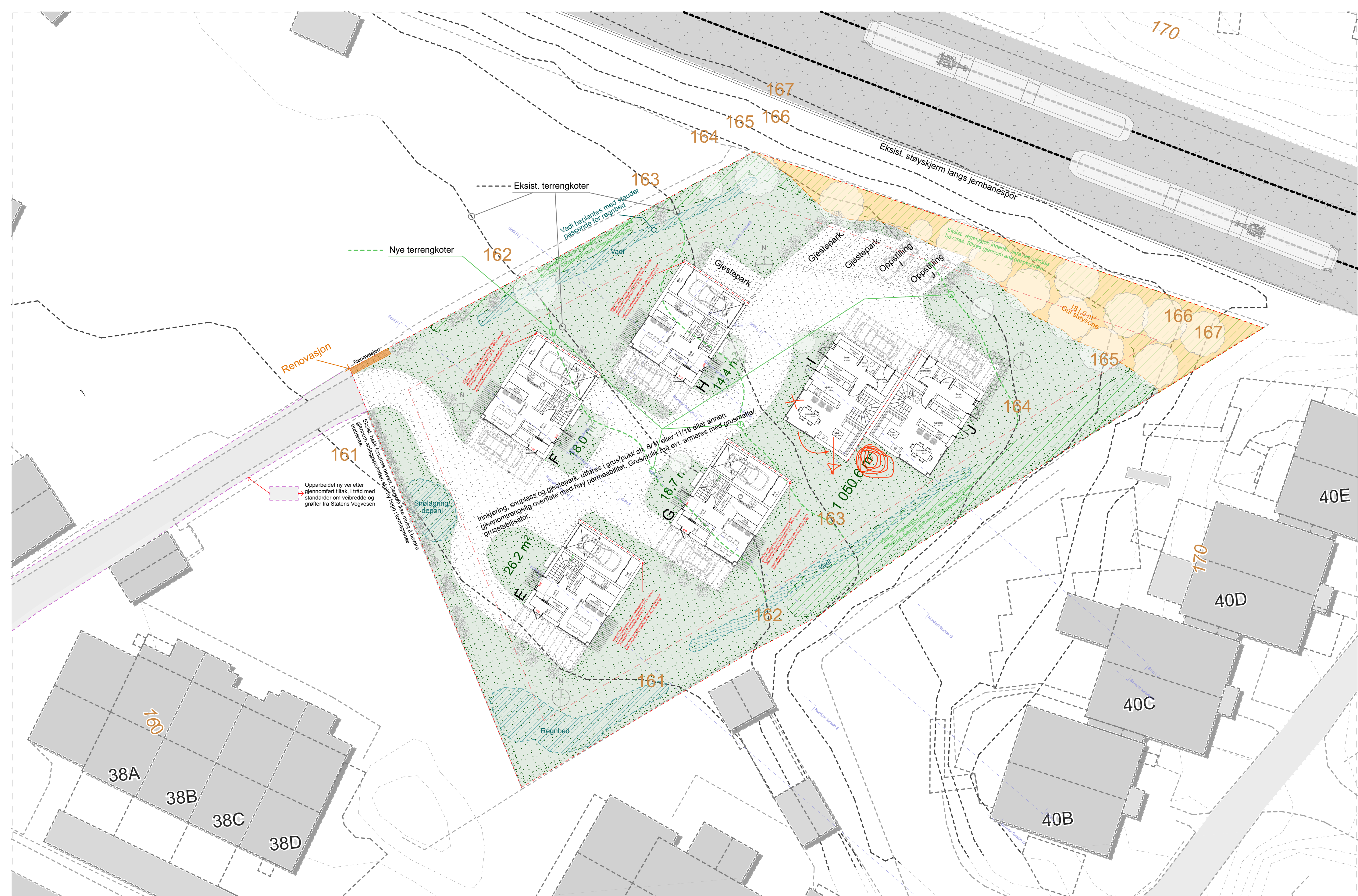
- Komplett tette balkonger
- Bergene Holm altanrekke flat rillet 34×145
- Underlag – terrassebord 28×120 impregnert furu klasse 1
- Membran fra Perun
- Beslag i sort
- Bergene Holm rekkeverkspiler, impregnert og nordbehandlet

Carport

- 3 stk. downlights i sort
- Mørk kledning i himling

VIKTIGE PUNKTER Å FÅ MED I SALGSOPPGAVEN

- Knevegg i 3. etasje er høy, slik at du får skråtak med god romfølelse
- Terrasser og balkonger er komplett tette – eksklusivt for bruk over og under terrasse
- Balkongdør i 3. etasje til stor balkong
- Utsikt
- Store skyvedører i 1. etasje med utgang til hage
- Stor skyvedør i stue i 2. etasje med utgang til ca. 30 kvm terrasse
- Spotter under terrasse
- Malt garasje og slipt gulv i garasje
- Balansert ventilasjon fra Flexit
- Peis
- Gress i markert eget område
- Seksjonert egen tomt
- Tua hekk
- Langvannet i nærområdet – bading, båt, fiske osv.
- Det er lagt inn røropplegg til 2. etasje stue/soverom dersom det ønskes kjøkken i 2. etasje
- Mulighet for å leie ut 1. etasje og etablere utleiedel (se vedlegg – alternativ løsning, adresse må fjernes da den er fra annen bolig, men løsningen er helt lik)



Prosjektnavn:
Marcus Thranes vei 38 E+F

Gårds- og bruksnummer:
107/1386 + 107/111

Tegningsnr.
Tegningsnavn:
Utomhusplan v/ 1. etasje

Skala @ A2:
1:200

Revisjonsnummer:
3

Sign.
CBH

Dato:
28.02.23

H JORTH A R K I T E K T E R

SIVILARKITEKT MNAL/ MASTER ARCHITECTURE

cbh@hjortharkitekter.no

99572257



VEDTEKTER FOR SAMEIET MYRSTUBBEN 9 - 19

1. utgave 2025

Vedtatt

18.09.2025

1. OM SAMEIET

Disse vedtektene gjelder for eiendom gnr. 107 / bnr. 111 i Lørenskog kommune, med adresser Myrstubben 9, 11, 13, 15, og 19. Sameiet består av 6 seksjoner, med følgende eierandeler/- brøker:

Seksjon 1: 1/6 deler

Seksjon 2: 1/6 deler

Seksjon 3: 1/6 deler

Seksjon 4: 1/6 deler

Seksjon 5: 1/6 deler

Seksjon 6: 1/6 deler

Hver sameier har andel i hele eiendommen og eksklusiv råderett over den spesifikke seksjonen iht tinglyste seksjoneringstegninger. Jamfør eierseksjonsloven §1.

Alt areal som ikke inngår i seksjonenes eksklusive areal, inklusive tomt og uteanlegg, er fellesareal.

Felles uteareal disponeres av sameierne med lik rett til bruk uavhengig av sameiebrøk.

Endringer i bruk av fellesarealet ved f.eks. oppføring av nye bygninger som felleseie (på fellesarealet) eller som tilleggsdel til seksjon, samt omgjøring av tomtearealer eller bygningsdeler til tilleggsdel for seksjon(er), skal godkjennes av flertall i sameiermøte.

2. DRIFT OG VEDLIKEHOLD

Sameierne plikter i fellesskap å sørge for at eiendommen holdes forsvarlig ved like. Hver sameier skal sørge for opprydning og vedlikehold etter at vedkommende har brukt eiendommen.

3. SAMEIERMØTE OG SAMEIESTYRE

Sameiermøte skal avholdes hvert år innen utgangen av mars måned. (Hver seksjonseier har 1 stemme på sameiermøtet, uavhengig av eierbrøk.)

Sameiermøtet er sameiets øverste organ og et flertall av sameierne, kan på 4 ukers varsel kreve at det avholdes sameiermøte.

Sameiermøtet skal tre sammen dersom styret eller en av sameierne fremmer forslag om tiltak som berører fellesarealene.

Sameiermøtet fastsetter fordeling av kostnadene etter sameiebrøken iht eierseksjonslovens § 23.

Sameiermøte disponerer de midler som står på sameiets felles driftskonto, gjennom styret.

Sameiermøtet kan bestemme at det skal oppnevnes forretningsfører som skal forvalte sameiets økonomi og disponere sameiets driftskonto.

Større vedlikeholdsarbeider på fellesarealene skal godkjennes av sameierstyret.

Sameiermøtet fastsetter ordensreglement for sameiet og - reglement for bruk av fellesarealene i sameiet

Sameiermøtet velger et sameiestyre på sameiermøtet hvert år.

Sameiestyrets størrelse fastsettes av sameiermøtet, men skal bestå minimum av 2 medlemmer.

Styreleder velges av sameiermøtet.

Sameiermøtet velger et styre hvert år. Styret skal ha tre medlemmer om ikke annet bestemmes i vedtektene. Styrelederen velges særskilt.

Sameiermøtet kan også velge varamedlemmer til styret. Vedtektene kan inneholde nærmere regler om dette.

4. STYRETS MYNDIGHET OG OPPGAVER

Styret er ansvarlig for innkalling til sameiermøte.

Styret er ansvarlig for at det føres regnskap over fellesutgifter og at dette legges frem for sameiermøtet.

Det kreves ikke at regnskapet er revidert, men hvis en av sameierne krever revisjon av regnskapet, skal regnskapet revideres og kostnadene dekkes som felleskostnad.

Dersom det er oppnevnt forretningsfører skal revidert regnskap legges frem for sameiermøtet.

Styret kan på vegne av sameiet, inngå ettårige avtaler om drift og vedlikehold av sameiets fellesarealer. Flerårige avtaler skal godkjennes av sameiermøtet. Dersom det er oppnevnt forretningsfører, skal styret oversende slike avtaler til forretningsfører så snart avtalen er underskrevet.

Styret har ikke myndighet til å inngå avtale om større vedlikeholdsoppgaver/renovering uten at dette er godkjent av sameiermøtet.

Styret skal sørge for at sameiets utgifter fordeles på sameierne som fastsatt av sameiermøtet, og sørger for innkreving av disse, når det ikke er fastsatt at det skal være forretningsfører for sameiet.

Styret har ansvar for at sameiets eiendeler er tilstrekkelig forsikret.

Styret ved styreleder har signeringsrett for sameiet som berørt part i saker etter plan og bygningsloven og ved fradeling av naboarealer. Styret skal varsle alle sameieparter om at slikt varsel er mottatt og hvor sakens papirer kan leses.

Styret skal innkalle til sameiermøte når forhold som nevnt i pkt. 1g) og pkt. 2c), oppstår.

5. FORDELING AV KOSTNADER OG INNTEKTER

Kostnader ved eiendommen er for eksempel strømuttergifter, kommunale avgifter, forsikringspremier, og vedlikeholds- og reparasjonskostnader.

Kostnadene fordeles etter eierbrøk. Det samme gjelder eventuelle inntekter.

Sameierne skal betale et a-kontobeløp som fastsettes av sameierne på sameiermøtet for å dekke sin andel av kostnadene. A-kontobeløpet kan også dekke avsetning av midler til fremtidig vedlikehold.

6. SAMEIERNES PLIKTER

Den enkelte bruksenhet må ikke nyttes slik at det er til unødige eller urimelige ulemper for brukerne av de andre seksjonene.

Sameierne er innbyrdes ansvarlig for fellesutgiftene etter fordeling i henhold til bestemmelsene ovenfor.

7. OM TVISTEMÅL I SAMEIET

Tvistemål i sameieforholdet avgjøres etter bestemmelsene i tvistemålsloven.

8. ANDRE BESTEMMELSER

For øvrig gjelder bestemmelsene i lov av 23. mai 1997 nr. 31 om eierseksjoner. Med mindre annet følger av disse vedtektene gjelder lov av 18. juni 1965 om sameige (sameieloven).

22-4-10
FJELLHAMARSKOGEN

**REGULERINGSBESTEMMELSER TIL REGULERINGSPLAN FOR
FJELLHAMARSKOGEN**

Disse bestemmelser gjelder for det område som på plankartet er vist med reguleringsgrense.

Området reguleres til følgende formål i h.h.t. bygningslovens. § 25:

- Boligområde, småhus.
- Boligområde, blokkbebyggelse.
- Forretningsområde.
- Offentlig formål, trygdesenter.
- Almennyttig formål, velhus.
- Fellesareal, parkering.
- Fellesareal, lek.
- Friområde, park og turvei.
- Trafikkområde.

Boligområde, småhus

§ 1

Område som på plankartet er merket ”Boligområde” (uten undertittel) skal benyttes til småhus. I bebyggelsen kan det foruten til boliger innredes til sosiale formål som etter bygningsrådets skjønn ikke er til sjenanse for omkringliggende bebyggelse m.h.t. støy, trafikk, parkering m.m.

§ 2

(utgår –kfr kom.plan)

Utnyttelsen skal ikke overstige 0,20 for 1 etasjers bolig og 0,15 for 2 etasjers bolig i det utnyttelsesgraden defineres som forholdet mellom bebygd tomteareal og nettotomteareal. Garasjer inntil 50 m² tas ikke med i beregningsgrunnlaget.

§ 3

Bygningsrådet kan tillate at garasjer oppføres foran byggelinje mot kommunale og private veier. Enhver garasje skal plasseres slik at snuplass i tilslutning til denne kan opparbeides på egen eiendom.

Boligområde (blokker)

§ 4

Området omfatter gnr. 107, bnr. 19, 653 og 993 og skal benyttes til blokkbebyggelse i inntil 4 etasjer slik det fremgår av plankartet. Området anses ferdig utbygd, men bygningsrådet kan dog godkjenne oppføring av mindre bygninger for sosiale funksjoner innen området.

§ 5

Parkering/garasjer for blokkbebyggelsen er avsatt som fellesarealer på gnr. 107, bnr. 979 og gnr. 107, bnr. 1334, 1335. Jfr. § 9a. Garasjeanlegg kan oppføres på disse arealene etter bygningsrådets bestemmelser.

Forretningsområder

§ 6

Forretningseiendommen gnr. 107, bnr. 1242 tillates bebygd med inntil 3 etasjer med maksimal utnyttingsgrad $U=30$.

Forretningseiendommer kombinert med boligformål som vist på plankartet tillates bebygd med inntil 2 etg. med maks. utnyttingsgrad $U=0,20$ og forretning innredet i 1. etasje. Utnyttelsesgraden beregnes som for boliger i § 2. Det forutsettes at det på tomte eller i rimelig nærhet av denne, opparbeides tilstrekkelig antall parkeringsplasser (Jfr. Lørenskog kommunes vedtekter til § 69.3).

Offentlig formål (trygdesenter)

§ 7

Området for trygdesenter omfatter gnr. 107, bnr. 555, 556, 596 og 677, og anses ferdig utbygd med trygdesenter og trygdeboliger slik som vist på plankartet.

Allmennyttig formål

§ 8

Området avsatt til allmennyttig formål (Vangsveien 1) gnr. 107, bnr. 728 m.m. skal nyttes til velhus/grendehus for Fjellhamarskogen Vel. Området skal bebygges i inntil 2 etasjer med utnyttelsesgrad maksimalt 0,15 beregnet som for boliger under § 2.

Fellesarealer

§ 9

- a. Felles parkeringsplass på gnr. 107, bnr. 1334 og 1335 samt på gnr. 107, bnr. 979 skal dekke parkeringsbehovet for blokkbebyggelsen (Fjellet borettslag) på gnr. 107, bnr. 19 og 993.
- b. Felles avkjørsel mellom Asbjørn Klosters vei og Elveveien skal betjene følgende eiendommer:
 - blokkbebyggelsen på gnr. 107, bnr. 19 og 993.
 - felles parkeringsanlegg på gnr. 107, bnr. 979, 1334 og 1335.
 - boligbebyggelsen på gnr. 107, bnr. 585, 582 nordre del, 823, 967 og 1856.
- c. Øvrige felles avkjørsler vist i planen skal betjene eiendommer som grenser til disse samt eventuelle fremtidige parseller av eiendommene. Bygningsrådet kan godkjenne annen ordning hvor rådet finner dette forsvarlig.

§ 10

Fellesarealer (lek) avsatt på gnr. 107, bnr. 19 skal tjene blokkbebyggelsens behov.

Friområder

§ 11

- a. Arealer regulert til friområde (turvei), forutsettes opparbeidet til gangveistandard under hensyntagen til moderate terrenginngrep.
- b. Friområder forøvrig skal bearbeides parkmessig i det eksisterende vegetasjon søkes bevart. Evt. oppfyllings- og planeringsarbeider må på forhånd anmeldes og godkjennes av bygningsrådet.
- c. Bygningsrådet kan tillate at det oppføres bygninger og konstruksjoner innenfor friområdet som har direkte tilknytning til bruken av dette til rekreasjonsformål.

Trafikkområder

§ 12

- a. Frisiktsoner, som vist i planen, skal ryddes og planeres slik at det blir fri sikt i en høyde av 0,5 m over tilstøtende veiers planum.
- b. Private avkjørsler til fylkesveiene i planområdet tillates ikke utenom de steder som er avmerket i plankartet. Avkjørsler skal utformes med stigningsforhold og frisikt etter fylkesvegsjefens bestemmelser.
- c. Nødvendige synlige anlegg i forbindelse med kommunalteknisk drift eller elektrisitetsforsyning kan tillates oppført innenfor regulert trafikkområde såfremt det ikke blir til ulempe for den offentlige ferdsel. Ved fylkesvei må vegsjefens tillatelse foreligge.
- d. Gjerder mot vei, regulert til offentlig bruk, tillates ikke oppført nærmere enn 4,5 m fra regulert senterlinje.

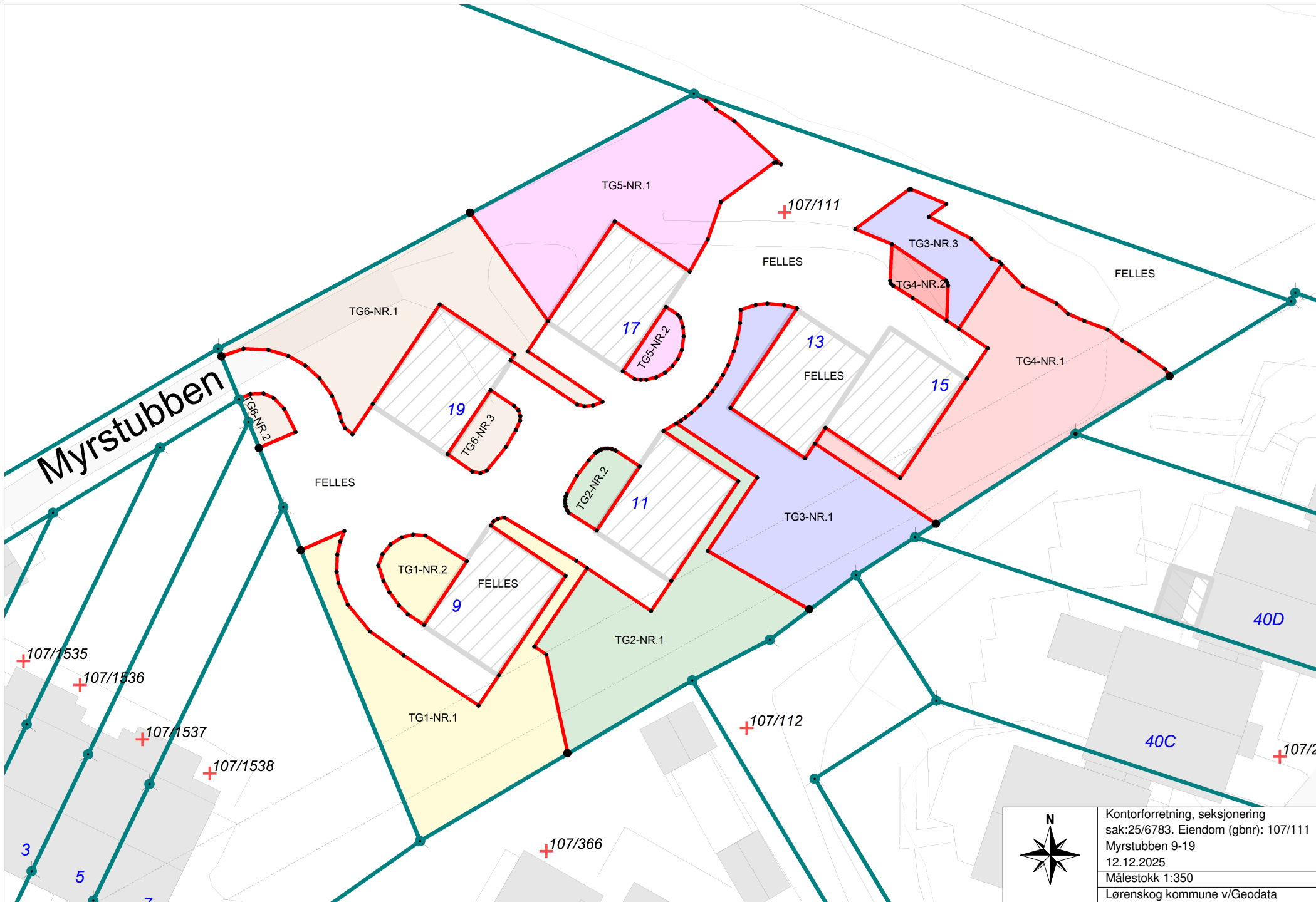
Generelt

§ 13

Unntak fra disse bestemmelser kan, når særlige grunner tilsier det, tillates av bygningsrådet innenfor rammen av bygningsloven og bygningsvedtektene for Lørenskog kommune.

Egengodkjent av Lørenskog kommunestyre den 25.02.1987
Sak 32/87

Kommuneplanbestemmelser vedtatt den 15.03.2023
erstatte § 2 i disse reguleringsbestemmelsene.



1 Rsi. int. 915
70

Dnr. 3106/1970. Dbf. 24/6.1970.

E R K L Æ R I N G.Undertegnede eier av gnr. 102, bnr. 1386
M. Thranes vei nr. 38 E

forplikter seg herved til å fjerne den av bygningsvesenet
under godkjente garasje på eiendommen når
bygningsvesenet måtte forlange det, uten omkostninger for
Lørenskog kommune.

Denne erklæring skal også overføres på senere eiere og
blir å tinglyse som heftelse på eiendommen.

Lørenskog, den 15/6Arvid Håkonsen

Dnr. 3106/1970. Dnr. 24/6. 1970.

717

1. Rdt. int.

ERKLÆRING.

Undertegnede eier av gnr. dnr.
..... vel nr.
forplikten og herved til å fjernes den av bygningssvesenet
under godkjente forsynt på eiendommen når
bygningssvesenet måtte forlange det, uten omkostninger for
forbruket for samme.

Denne erklæring skal også overføres på senere eiere og
skal i tillegg som helhet og eiendommen.

.....

.....