



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:

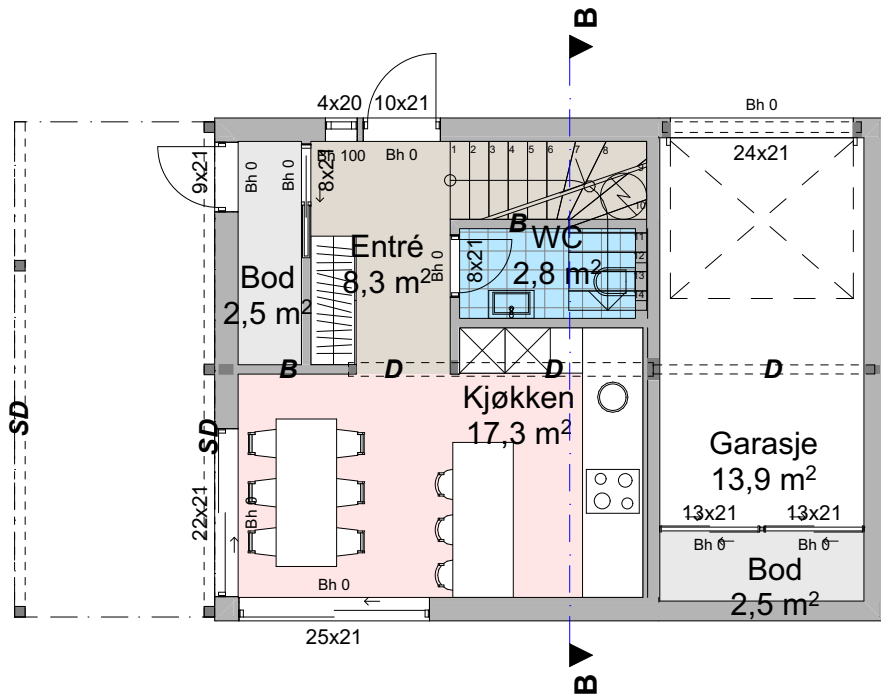
Firma: Alfa Øst AS

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

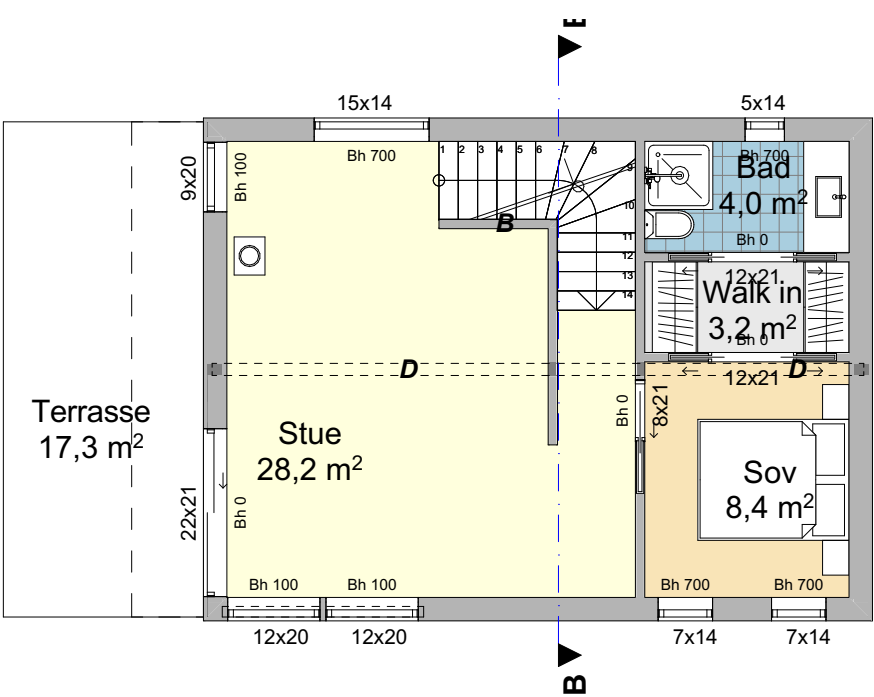
Prosjekt: Marcus Thranes vei 38 E+F hus E, G

Sone: E, G;

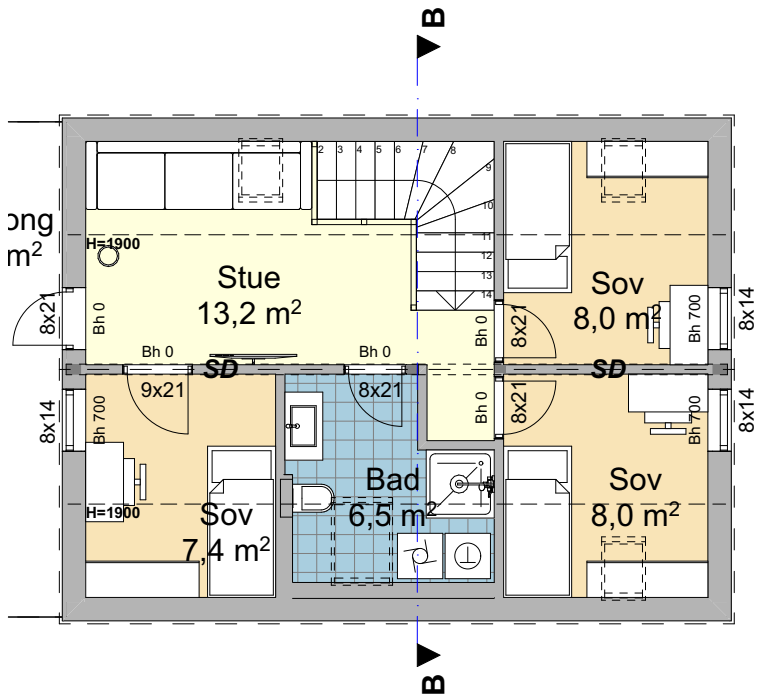
Inndata bygning	
Beskrivelse	Verdi
Bygningskategori	Småhus
Simuleringsansvarlig	
Kommentar	



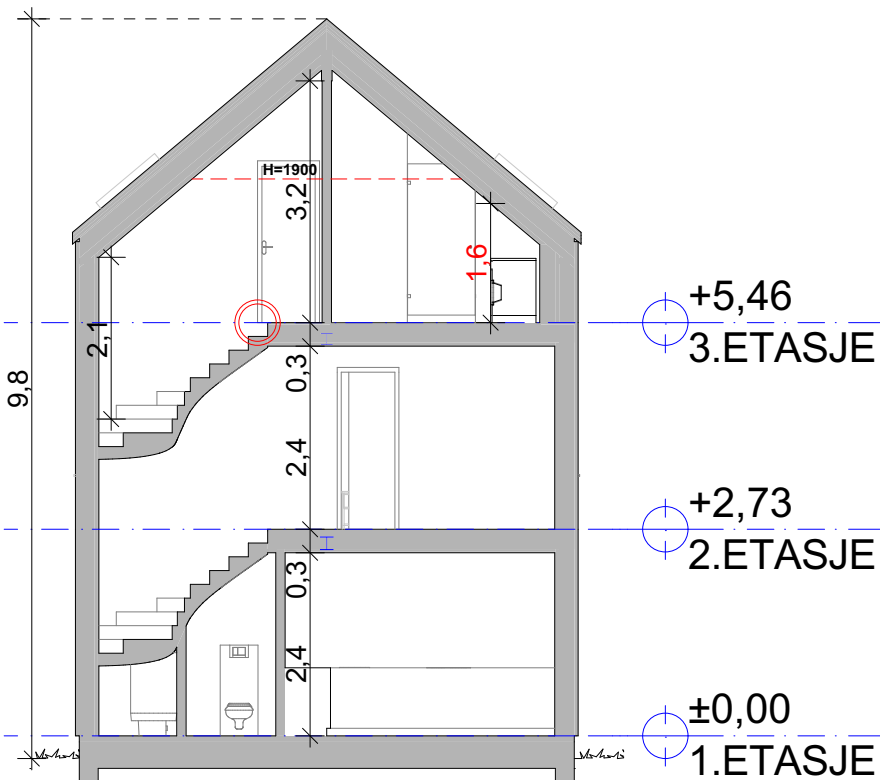
1.ETASJE



2.ETASJE



3.ETASJE



SNITT B-B

1 BYA (Bebygd Areal)	
BYA	75,186
	75,186 m²
2 Grunnflate	
Grunnflate	57,282
	57,282 m²
3 BRA (Bruksareal)	
BRA 1.ETG	32,203
BRA 2.ETG	49,627
BRA 3.ETG	39,191
	121,021 m²
4 BRA (Uoppvarmet)	
BRA Garasje	16,541
	16,541 m²

PROSJEKT:	Marcus Thranes vei 38 E+F Hus E	DATE:	05.07.2024	Gr./Bnr.	107/1386+107/111
TILTAKSHAVER:	Client	ARK:		Kommune:	Lørenskog
BYGGEPLASS:	Marcus Thranes vei 38 E+F, 1470 Lørenskog				
TEGN. TYPE:	Plan og snitt				
		FORMAT:	A3	TEGN. NR:	10.1



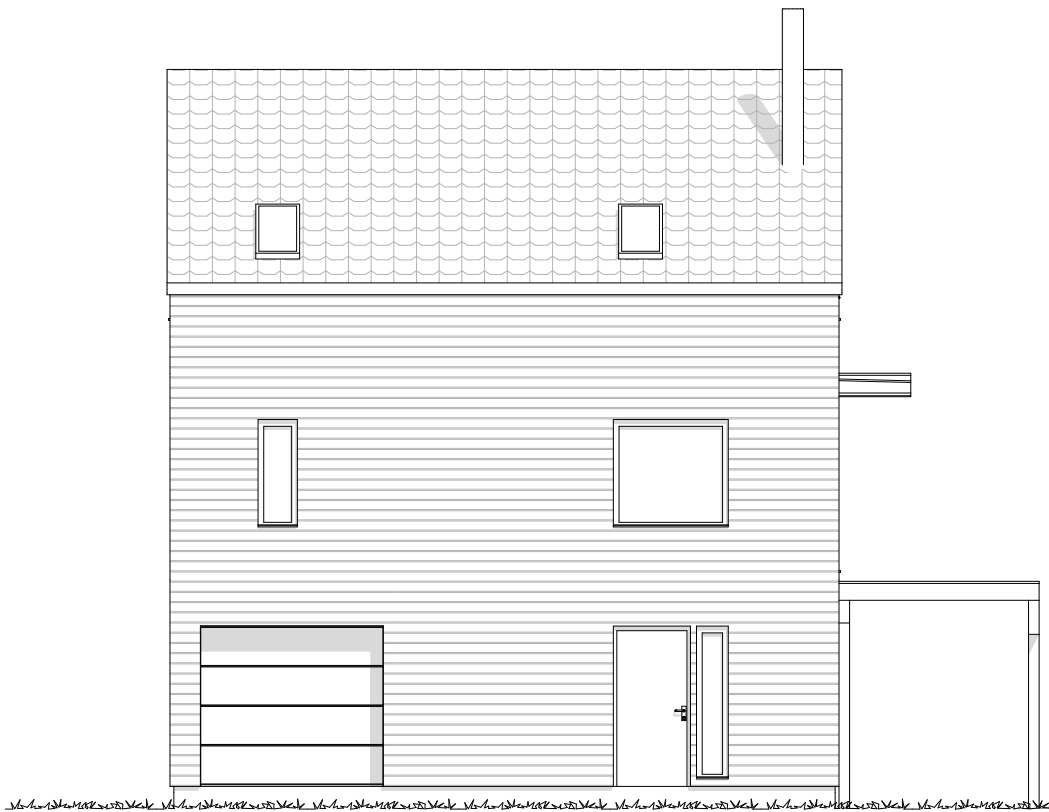
Sørvest



Sørøst



Nordøst



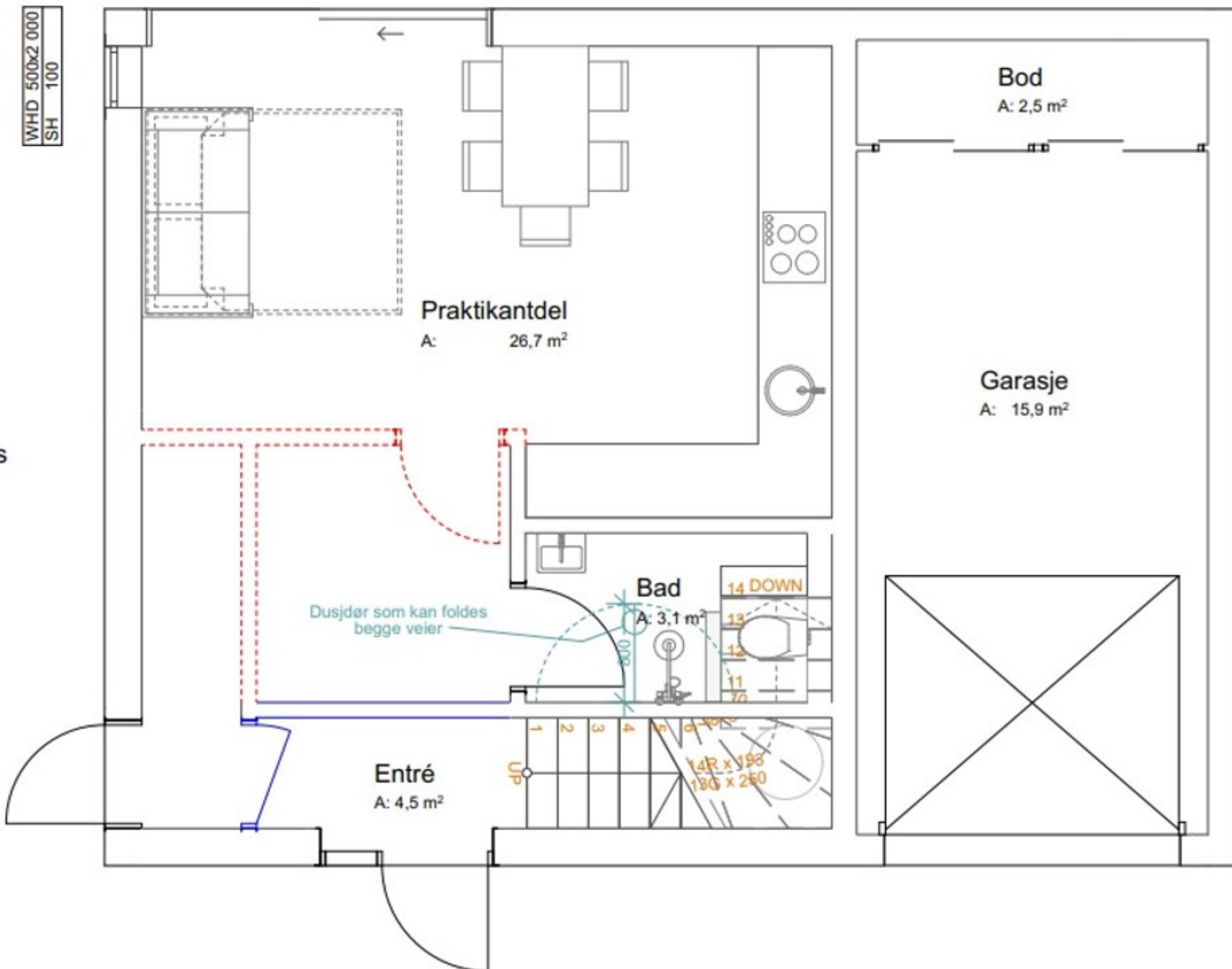
Nordvest

PROSJEKT:	05.07.2024		
BYGGEPLASS:	107/1386+107/111		
TEGN. TYPE:	Lørenskog		
BYGGEPLASS:	Client		
TEGN. TYPE:	Marcus Thranes vei 38 E+F, 1470 Lørenskog		
TEGN. TYPE:	Fasader		
DATE:	05.07.2024	Gr./Bnr.:	107/1386+107/111
ARK:		Kommune:	Lørenskog
Elendom- bolig og prosjektutvikling			
MÅL:	1:100	FORMAT:	A3
TEGN. NR:		TEGN. NR:	10.2

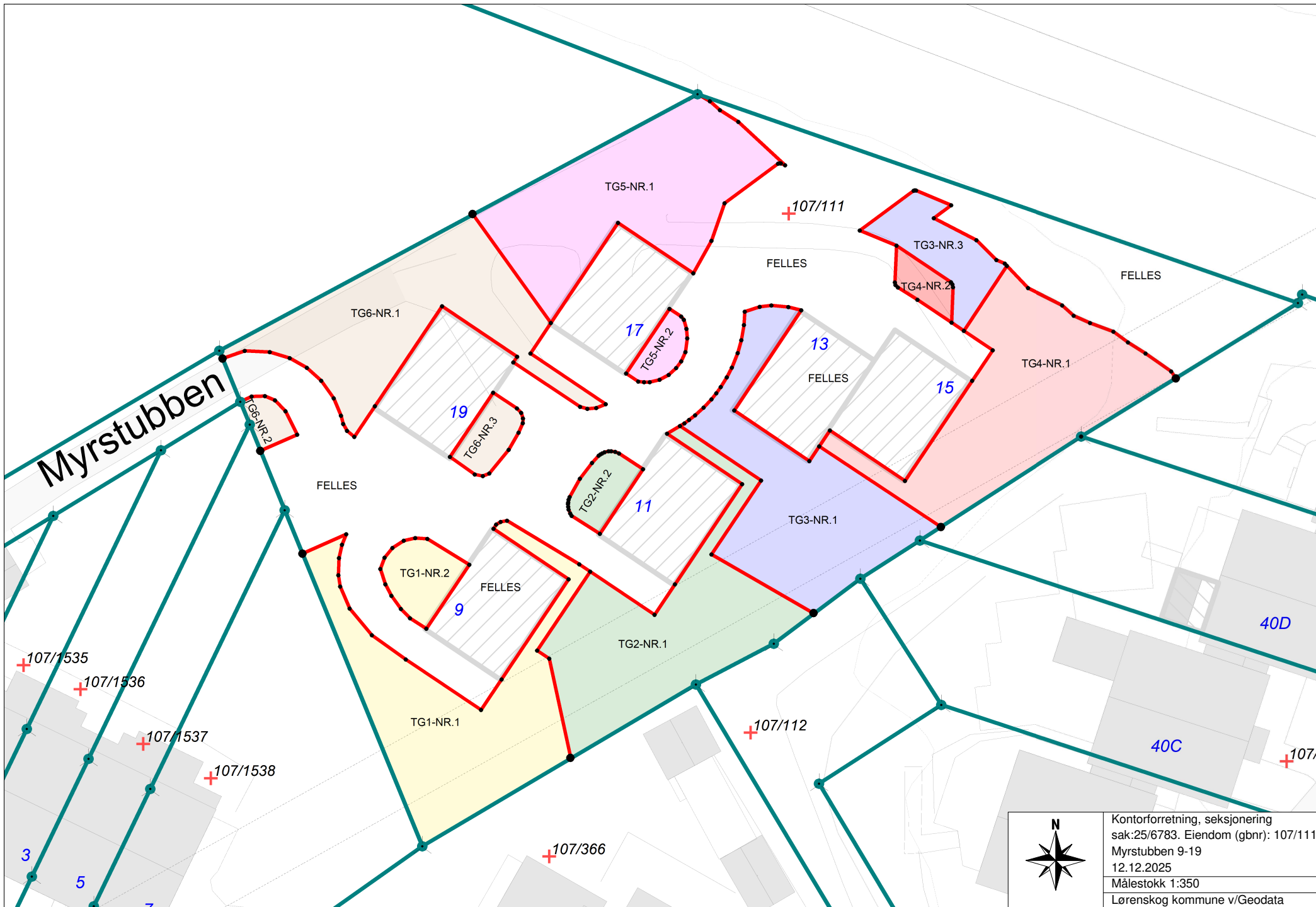
WHD 500x2 000
SH 100

Vegg fjernes

Ny vegg







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 strømgifter, 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 unødig eller urimelig ulempe 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).

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 15/6Arne Håkansholken

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.

.....

.....

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.