

HÅNDBOK

for

**G.nr. 14 Br.nr. 101 i Bærum
Gamle Drammensvei 35**



- **Sameiets administrasjon**
- **Bygget (teknisk gjennomgang)**
- **Generell informasjon**

Sameiet Gamle Drammensvei 35

1369 Stabek

Ajourført september 2012

INNHold

Det gjøres oppmerksom på at denne håndboken inneholder informasjon som etter beste evne er samlet av forretningsfører og styreleder.

Håndboken kan ha mangler eller gi utilstrekkelige eller feil informasjoner.

- 1. PRESENTASJON**
- 2. EIENDOMS- OG SAMEIEOPPLYSNINGER**
- 3. BYGNINGEN**
- 4. VANN - KLOAKK**
- 5. BRANNVERN**
- 6. ELEKTRO**
- 7. HEIS**
- 8. VAKTMESTER**
- 9. VASKEKJELLER**
- 10. SØPPEL - AVFALL**
- 11. ORDENSREGLER**

1. PRESENTASJON

Formålet med denne håndboken er å ha sentrale opplysninger om gården og driften av denne tilgjengelig for de som til enhver tid må ha behov for dette.

Håndboken er utarbeidet av styreleder etter oppdrag fra styret.

Håndboken skal til enhver tid oppbevares av:

- 1) Vaktmester (skal ligge i heisrom i 5 etg. oppgang A)
- 2) Forretningsfører
- 3) Styreleder

Det påhviler styret å påse at denne håndbok ajourføres hvert år etter avholdelse av gårdens årsmøte.

2. EIENDOMS - OG SAMEIEOPPLYSNINGER

Org.nr: 971 259 396
Forretningsfører: Selskapets forretningsfører er:
Advokat M.N.A. Petter Mortvedt, Gml. Ringeriksvei 33 B,
1357 Bekkestua. Tlf.: 67 53 90 07 Telefax: 67 53 17 07

Styret: For fiskalåret 2011 / 2012 er følgende styre valgt:

Styreleder:

Tom R. Opsahl

Telefon: 22 14 66 07

Mobil: 917 90 942

Styremedlemmer:

☐ Ole Henrik Waldenstrøm

Mobil: 915 98 084

☐ Justin Gentile

Mobil 934 07 001

Varamedlemmer:

☐ Ulla Waldenstrøm

☐ Daniele Sardo

Vaktmester: Asker og Bærum VaktmesterKompani as
Skuiveien 50, 1339 Vøyenenga
Telf.: 67 15 00 88 - Faks 67 15 00 89
Vaktmesteransvarlig: Ørnulv Øyen Mob.telf.: 905 06 101

Rengjøring: Rengjøring av fellesarealer – oppganger - utføres av deltidsansatt, for tiden Bente V. Opsahl.

Seksjoner: Eiendommen er organisert som sameie med 32 selveierseksjoner
En næringsseksjon (seksjon 1), en garasjeeksjon inkl. parkeringsplass bak bygget (seksjon 31) og 30 stk boligseksjoner – 28 ett-roms og 2 tre-roms.
Forretningsfører holder til enhver tid oversikt over seksjonseiere.
Utleie skal også meddeles styret v/forretningsfører med navn etc. på leietager.
Alle boligseksjoner har egen bod i kjelleren. Bodene skal være merket med seksjonsnummer.

Forsikring: Gården er fullverdiforsikret i IF, polise nr. 22 47 372.
Sameierne/beboerne må selv tegne innbo og løsøreforsikring.

Regnskap: Forretningsfører styrer sameiets økonomifunksjon og sørger for regnskapsførsel hos autorisert regnskapsbyrå.

Revisor: Sameiets revisor er:
BDO AS, PB.455, 1302 Sandvika (tidligere Inter Revisjon AS).

3. BYGNINGEN

Bygget: Oppført i 1972/73 i betong. Taket er flatt og tekket med PVC-duk
Ytterdører er utført i tre med glassfelt
Vinduer i trappeganger er utført i tre med glassfelt
Bygget har

- ◆ garasjeanlegg/lager med egen innkjøring (samt 2 inngangsdører, en fra trappehus ved oppgang A og en fra næringsseksjonen).
- ◆ kjeller med boder, tilfluktsrom, to søppelrom (en for hver oppgang), vaskekjeller (2 rom), berederrom (i oppgang A), bomberom, samt rom tilhørende næringsseksjonen (opprinnelig banklokaler, - bestående av bokshelv, herregarderobe og arkiv).
- ◆ underetasje (næringsseksjon, tidligere bank) div. rom inkl. forretningslokaler med nedgang (trapp) til garasjeanlegg/lager.
- ◆ 4 etasjer med leiligheter (4 leiligheter i hver oppgang i 1., 2. og 3 etg, mens 4 etg. har 3 leiligheter i hver oppgang). 28 ett-roms, og 2 tre-roms.
- ◆ 5. etasje med heisrom (i begge oppganger).

Rømningsveier er trappeoppgangene, dessuten mellomgang mellom oppgangene i 3 etg. (ulåst) og gjennom kjeller (låst).

Utearealer består av parkering bak bygget (del av seksjon 31), dessuten fellesarealer/grøntarealer, samt asfaltert parkeringsplass foran bygget (som disponeres av seksjon 1).

Parkering: På plassen bak bygget kan beboerne leie parkeringsplass av eieren av seksjon 31; Norfloor Eiendom AS, Strømsveien 325, 1081 Oslo, telefon 22 81 27 00.

Tegninger: Tegninger av bygget ligger hos teknisk etat i kommunen.
Kopier oppbevares av forretningsfører og styreleder.

Entreprenør: Grunn- og Høybygg Bærum A/S (nå opphørt som selskap)

Heiser: Heiser er installert i de to trappeoppgangene (A og B). Leverandør OTIS.
- Heis i oppg. A: Rehabiliteret i 1996.
- Heis i oppgang B: Rehabiliteret i 2002.

Heisalarm er tilknyttet VaktService AS (betjent 24 timer i døgnet) som igjen har kontakt med Ribe Heis AS sitt serviceapparat.

(Vedlikehold/service av heiser foretas av RIBE HEIS AS - se avsnitt om heiser).

Ventilasjon: Leverandør ukjent. Det er noe dårlig pipeavtrekk fra seksjonene med peis på nordsiden av bygget. Dette kan utbedres med vifter på piper over tak. Seksjonseiere må selv betale for dette (årsmøtevedtak).

Det er installert vifter over luftkanaler på tak for avtrekk fra bygget. Det er i 2012 installert nytt ventilasjonsanlegg fro vaskekjeller med eget luftinntak og avtrekk ut i friluft.

Leilighetsseksjonene har lufteluker som i størst mulig grad bør stå åpne for å unngå kondens (fukt på vegg). Kondensdannelse skyldes byggets konstruksjon og det kan oppstå mørke flekker på yttervegger. Kjøkken og skap som er satt opp mot yttervegg er spesielt utsatt. Det er viktig å etablere utlufting i slike skap. Beboere må/bør følge med dersom det oppstår fukt/kondens/mørke flekker etc. og tørke bort slike.

Oppvarming: Elektrisk med panelovner (ikke del av fellesutgiftene).

TV Gården har ingen avtale med TV-levendør. Flere seksjonseiere har imidlertid inngått avtale med Canal Digital, som leverer signaler til bygget. Hver seksjonseier tegner eget abonnement.

Nøkler: Gården har et TRIO nøkkelsystem med systemkode Nr. T 10248. Hver seksjon har egen nøkkel innen systemet. Disse nøkler passer også til ytterdører. Ekstra nøkkel bestilles av eier gjennom forretningsfører, eget nøkkelnr. må oppgis. Nøkkel til kjeller og vaskerom er fra TRIO/Ving med systemkode Nr. V44700 - A 251.

Vaktmesternøkkel: nr. 1 i systemet T 10248 passer i lås til søppelrom, berederrom i kjeller (oppg. A) og innganger, dessuten til de opprinnelige hovedlåser i inngangsdører til seksjonene.

Seksjonene 1, 30, 31 og 32 har egne nøkler. Mange seksjoner har installert sikkerhetslåser i ytterdør.

Taklukenøkkel (dør holdes alltid låst) oppbevares av vaktmester, forretningsfører og styreleder.

Heisromnøkkel (kode HK) oppbevares av heisserviceselskapet (Ribe), vaktmester, forretningsfører og styreleder.

Forretningsfører, vaktmester og styreleder oppbevarer nøkler til låser i fellesarealer.

Nødllys: Det er installert godkjent nødllys i fellesarealer.

4. VANN - KLOAKK

a) Vanninntak

Hovedledning for vanninntak til eiendommen kommer inn fra Gamle Drammensvei i front av bygget under asfaltert område (inspeksjonskum i front av bygget). Vannledningen går under boder i kjeller inn i berederrom (kjeller i oppg. A). Her er det en **stoppekran for vanntilførselen til bygget**. Man antar at det også er en stoppekran i inspeksjonskummen foran bygget.

I leilighetsseksjonene er det stoppekranter for vanntilførsel (varmt og kalt vann) i kjøkkenbenkene. Næringsseksjonen m/garasjeanlegget har stoppekranter i sine lokaler.

Stoppekran for hovedinntak av vann er i berederrommet i kjelleren oppgang A.

Varmtvannsbereder står i berederrommet.

Utgifter for varmtvann belastes seksjonseierne som del av gårdens fellesutgifter.

Det er 2 utekranter på husvegg bak bygget (parkeringen - seksjon 31).

b) Kloakk og vannavløp

Avløp for vann og kloakk er lagt fra oppgang A under vaskekjeller og berederrom, videre under kjellergang, tilfluktsrom/boder, under grunnmur, asfaltert område i front av bygget ut til offentlig ledningsnett i Gamle Drammensvei. Inspeksjonsluker/kummer i berederrom, i bod 9 og på plassen foran bygget mot Gamle Drammensvei.

Avløp for vann og kloakk i oppgang B er lagt

- fra garasjeanlegg
- fra herregarderobe, under bøtteskap, kjellergang
- fra søppelrom

til samlingskum innerst i kjellergang. Herfra går ledningene videre til de knyttes opp til avløpsledningene for vann- og kloakk i kum under/etter bod nr 9. Derfra under grunnmur, gjennom inspeksjonskummer utenfor huset til offentlig ledningsnett i Gamle Drammensvei.

Det er 1 inspeksjonskum for vann og 2 for kloakk på plassen i front av bygningen.

Etter noen forstoppelser i kloakkavløpet er det foretatt videofotografering av utløpet. Det er påvist et nedfall/en setning i kloakkavløpet under grunnmuren mot Gamle Drammensvei.

Inntil videre har sameiet (grunnet høy kostnad ved utbedring) valgt å høytrykkspyle avløpet når forstoppelser skjer.

5. BRANNVERN

Gården er oppført i betong og har ingen bygningsmessige konstruksjoner som kan betegnes som brannutsatte.

Samtlige boligseksjoner er utstyrt med brannslange i kjøkkenbenkene.

I henhold til norsk lov skal samtlige seksjoner ha røykvarsler. Det påhviler seksjonseierne å påse at det nødvendige antall røykvarslere er montert.

I næringsseksjonen drives det ikke virksomhet som antas å inneha brannrisiko.

Etter styrets kjennskap lagres det ikke varer i seksjonen som er eksplosjons- eller brannfarlig.

Rømningsveier ved brann er trappehusene. Det er dessuten en ulåst mellomgang i 3. etg. mellom trappegangene. Gjennomgang i kjeller finnes, men den skal i henhold til gårdens ordensregler holdes låst.

6. ELEKTRO

Næringsseksjonen har eget tavlerom og strømmåler ved heisen i oppgang B i underetasjen, samt sikringsskap i garasje-/lageranlegget.

Gårdens sikringsskap finnes i 5 etg. i heisrommene i A og B oppgangen, samt for bl.a. vifter på tak i 5 etg. i trappegang, - oppgang A, samt i næringsseksjonen nr. 31 ved innkjørsel fra Gamle Drammensvei. Tavlerom finnes i hver oppgang i kjelleretasjen

Strømmåler for fellesarealer (lys, vaskekjeller, varmtvann, vifter over takk etc.) er i sikringsskap i kjeller, - oppgang B :

(Målernr.: 000650384 - Målepunkt ID: 911010350 096 - Kundenr.: 1902980)

Seksjonene har elektrisk oppvarming.

Samtlige boligseksjoner har egen el.tavle med strømmåler på gangen ved inngangsdør .

Det påhviler sameierene å holde kontroll med alle elektriske installasjoner i sine seksjoner (evt. få en fagmann til å utføre dette).

Vaktmester skal kontrollere og etterse elektriske installasjoner i fellesarealer.

RIBE HEIS AS kontrollerer elektriske installasjoner i heisanleggene under sine servicebesøk.

Det er telefonskap i vaskekjeller samt i 4 etg. i oppgang A.

7. HEIS

Det er heiser i begge oppgangene. Heisene har ikke stopp i underetasjen (mellom 1 etg. og kjeller), men betjener kjeller og 1 til 4 etg.

OTIS AS har installert heisene. RIBE HEIS AS har ansvar for vedlikehold og service av heisene

Ribe Heis AS

Tvetenveien 30 B

0666 Oslo

Telefon: 22 37 02 50

Telefaks: 22 37 02 51

Heisene har motor i heisrom i 5 etg. Herfra kan heisene styres manuelt. Det finnes en nøkkel i begge heisrommene som kan åpne heisene ved nødstop.

Det er installert alarmknapp med telefonisk kontakt til "VaktService AS" i begge heisene. Alarmsentralen har 24 timers vakt og står i kontakt med Ribe Heis AS sin serviceavdeling.

8. VAKTMESTER

Sameiet har vaktmesteravtale med

Asker og Bærum VaktmesterKompani as
Skuiveien 50, 1339 Vøyenenga
Telf.: 67150088 Faks.: 67150089
Vaktmesteransvarlig: Ørnulv Øyen Mobil telf.: 90506101

Vaktmesterselskapet har ansvar for/etterser fellesarealer inne og ute.

Næringsseksjonen er ansvarlig for daglige ryddearbeid/renhold på parkeringsplassen bak bygget (del av seksjon 31) og p-plassen utenfor forretningene mot Gamle Drammensvei som de disponerer.

Vaktmesteren etterser tekniske installasjoner, holder søppel rommene i orden etc.

Vaktmester er ikke ansvarlig for installasjoner etc. i den enkelte leilighet. Tilkalles vaktmester for å etterser/kontrollere, evt. utbedre ting i de enkelte leiligheter, er dette arbeid som faktureres den enkelte fra vaktmesterselskapet.

9. VASKEKJELLER

Vaskekjeller for gårdens beboere finnes i kjelleren i oppgang A. I vaskekjelleren er det installert 2 vaskemaskiner, 2 tørketromler og 1 tørkeskap.

Bruk av maskinene belastes sameierene som del av gårdens fellesutgifter.

Det er ikke lagt opp til rekvirering/bestillingsordning av tid for bruk av maskinene.

Det er instruks om at alt vasket tøy skal sentrifugeres i vaskemaskinen før man benytter tørketrommel og tørkeskap. Dette er gjort for å unngå stor luftfuktighet og kondens i vaskerommene..

Leverandør og service utføres av maskinleverandør. For vaskemaskiner og tørketromler er dette Miele. Bestilling av service/repasjoner skal foretas av vaktmester eller styret.

10. SØPPEL - AVFALL

Husholdningsavfall hentes i søppelrommene i kjelleren (i oppgang A og B)
2 ganger pr. uke av:

Transportsentralen Asker og Bærum AL

Alt **husholdningsavfall** legges i plastposer som knyttes igjen og bringes ned i søppelrommene i hver oppgang. **Flasker/glass, metall og andre miljøskadelige gjenstander** leveres av sameierne selv på kommunens miljøstasjoner/samleplasser. Gjenstander som beboerne vil kaste skal IKKE settes i gårdens fellesarealer i kjelleren. Beboeren plikter selv å kjøre slike gjenstander til kommunens oppgitte miljøstasjoner/samleplasser.

Papiravfall samles i egne poser (orange) og hentes av

Norsk Gjenvinning

på fastsatte dager. Hentedagene settes opp på gårdens informasjonstavler i begge oppganger (ved inngangsdør).

Næringsseksjonen må selv besørge fjerning av forskjellige typer avfall i henhold til Bærum kommunes retningslinjer for dette.

11. ORDENSREGLER

Det er utarbeidet ordensregler for Sameiet Gamle Drammensvei 35 som alle seksjonseiere har. Beboerne plikter å sette seg inn i, - samt etterleve gårdens ordensregler

Det er laget en instruks for hvem som skal kontaktes ved feil, mangler og/eller uregelmessigheter i gården. Instruksen er slått opp på informasjonstavlene i hver oppgang.

Det gjøres spesielt oppmerksom på at navneskilt på postkasser og ringeklokker skal være like. Det påhviler sameierne å påse at dette følges.

Navneskilt til postkasser skal være hvite med sort skrift (fås kjøpt hos jernvarehandlere, f.eks. Ragnar Næss/Monter på Stabekk).

Navneskilt til ringeklokker fås kjøpt hos Data-Call AS, Odd Nansens vei 1, 1320 Fornebu. Telefon 67589900 E-post: Firmapost@datacall.no.

Styret kan fjerne alle navnelapper som ikke er i henhold til sameiets godkjente norm.