

Beboerveiledning for eierleilighetene i Claude Monets alle 21

----- utgave 15. oktober 2018 -----

Denne veiledningen henvender seg til selveiere med egne boligseksjoner, og spesielt til dere som flytter inn eller nettopp har flyttet inn i en eierleilighet. Først en generell introduksjon:

Huset er stort og vidløftig, formelt organisert i 1998 som et boligsameie etter *Lov av 23.mai 1997 om Eierseksjoner*, men mye mer komplisert enn andre sameier. Her er det ikke bare selveierboliger, men også andre deltagere med tung innflytelse, og da blir mye spesielt.

Eiendommens formelle seksjonering er datert 22. desember 1998. Vi har husordensregler med vedtaksdato 23. sep.1998.

Nå er *Eierseksjonsloven* kommet i ny utgave: *Lov om eierseksjoner av 16. juni 2017*. Den trådte i kraft 1.januar 2018, og sameiet vedtok derfor nye vedtekter den 26. april 2018.

Navnet er ***Sameiet Vennersborg Sandvika Vest***, ofte forkortet til ***SVSV***. Navnet ble fastsatt av initiativtakeren, helse- og omsorgsbedriften Vennersborg AS som ikke lenger er med i sameiet. Internt i systemet blir gården ofte omtalt som ***Atriumsgården***, bl.a i kommunens virksomheter, fordi det er tre fløyer rundt et stort atrium. Anlegget ble opprinnelig introdusert som ***Vennersborg***. Sameiet har beholdt det navnet.

Det er 57 selveier-boligseksjoner, 50 omsorgsboliger som drives av Bærum kommune, og et antall næringsarealer. Det er kontorer og butikker i 1. og 2. etasje og 2 garasje-etasjer.

Kommunens virksomhet omfatter omsorgstjenesten i huset, fellesarealene i 2.etg. og kontorer for tjenestens driftsenhet samt andre sosialfunksjoner med base her.

Dessuten er kinoen med i sameiet. Men etter avtale deltar den ikke i sameiets drift.

Felles ansvar for alt dette blir ivaretatt av et ***Sameiestyre*** som velges i Sameiets ***Årsmøte*** etter seksjoneringslovens regler, nedfelt i sameiets nye ***Vedtekter datert 26.april 2018***.

I årsmøtet har hver seksjon så mange stemmer som opprinnelig antall registrerte m² i sameierbrøken. Selveiernes boliginteresser utgjør i beste fall ca. 45% av det hele. De øvrige arealene i Vennersborg forvaltes av *Aberdeen Asset Management Norway A/S* på vegne av *Nordea Liv*. De leier ut til de forskjellige brukerne. Bærum kommune er deres største leietaker.

Boligrådet kaller vi det når bolig-selveierne sitter sammen for å drøfte felles interesser. Boligrådet har årsmøter og ellers etter behov, med generell informasjon og vedtak innenfor Boligrådets myndighetsområde. Hver boligeier har én stemme i boligrådet.

I ***Boligrådets siste årsmøte 25. april 2018*** ble styret gjenvalgt:

Tore B. Østensen – leil. D-802 – tlf.908.99.134, ***Frank N. Olsen*** – leil. C-309 – tlf.949.71.883 og ***Hjalmar Aass*** – leil. C-606 – tlf.9514.3748 med Reidar Holen (ny) – leil. C-708, ***Greta Dahlen*** – leil. B-311, og ***Finn Helge Messel*** – leil. B-710 som varamedlemmer. Dessuten er det en rekrutteringsposisjon som vi kaller "observatør". Til den ble Giske Stang – leil. C-705, (ny)valgt.

I første styremøte ble Tore Østensen gjenvalgt som leder, og Frank Olsen som nestleder.

I ***Sameiets siste årsmøte*** den 26. april 2018 var 24 (av 57) boligenheter representert. Det ble registrert fremmøte for tils. 12.402 stemmer (av tils. 20.087). Vi – de private boliginteressene er i klart mindretall ved slike anledninger, hvorfor alle spørsmål normalt avgjøres i minnelighet.

Følgende ***Sameiestyre*** ble valgt/gjenvalgt uten dissens:

1. ***Manfred Larsen*** – styreleder – uavhengig
2. ***Tore Østensen*** – representant for Boligrådet, med ***Hjalmar Aass*** som varamedlem
3. ***Frank Olsen*** – representant for Boligrådet, med ***Finn Helge Messel*** som varamedlem
4. ***Kathrine Halgunset*** med ***Lise Berge Brattvåg*** som varamedlem
5. ***Christer Olofsson*** med ***Morten Doresius*** som varamedlem.

De fire siste representerer forskjellige funksjoner i Nordea Liv / Aberdeen's eiendomsforvaltning.

Som sameiets forretningsfører og styrets sekretær fungerer Bernt S. Hegsvold.

Han driver eget firma BSH Eiendom AS, Prestmoen 2 A, 2040 Kløfta.

Han treffes på tlf. **959.64.754** (døgnet rundt, sier han) eller e-post **p2a2040@online.no**. Kan han ikke ta telefonen, oppgir du navn, bolignummer og sak på telefonsvareren og han ringer tilbake. Bruker du sms eller e-post, kan det hende det tar en dag eller tre før han svarer. Men han svarer alltid!

Hegsvold har sagt opp sin stilling. Ny forretningsfører må tilsettes med virkning fra 1.januar 2019.

Sameiet er grovt inndelt i 6 hoveddeler med separate regnskaper:

- | | | | |
|-----------------------|----------------------------|---|--|
| <i>Seksjon 1:</i> | <i>Parkeringsanlegg U2</i> | – | <i>åpen parkeringsgarasje i 2.underetasje</i> |
| <i>Seksjon 2:</i> | <i>Beboergarasje U1</i> | – | <i>70 eksklusive biloppstillingsplasser (herav 57 til boligene)</i> |
| <i>Seksjon 3:</i> | <i>Kinodelen</i> | – | <i>kino – etter avtale omfattes ikke kinoen av sameiets driftsapparat.</i> |
| <i>Seksjon 4:</i> | <i>Næringsdelen</i> | – | <i>butikklokaler og restauranter i 1.etasje (gatenivå), kontorer i fløy mot Claude Monets allé, omsorgsfunksjonens drifts- og trafikkarealer samt kontorer i 2.etasje.</i> |
| <i>Seksjon 5:</i> | <i>eksisterer ikke</i> | | |
| <i>Sek.06-61+112:</i> | <i>Boligdelen</i> | – | <i>57 seksjonerte selveieleiligheter.</i> |
| <i>Sek.62-111:</i> | <i>Omsorgsdelen</i> | – | <i>50 seksjonerte omsorgsboliger.</i> |

Omsorgsdelen var et hovedelement da Sameiet ble etablert i 1997 av Vennersborg AS med 50 omsorgsboliger. Vennersborgs rolle som eier av det hele ble senere overtatt av Nordea Liv mens omsorgsvirksomheten ble overtatt av Attendo Care inntil formelle forhold, forårsaket av ny lovgivning, satte bom for videre drift av offentlig omsorg i samme private regi. Løsningen på det problemet ble at fra 2010 trådte Bærum kommune inn som leietager, og står nå for drift av omsorgsvirksomhetene. Til kommunens virksomhet hører et omfattende serviceapparat med hjemmehjelp, sykepleie, service og forpleining. Kommunen har derfor siden 2012 henlagt sin hjemmehjelp-sentral for denne del av Bærum til Atriumgården.

Iflg. Sameiets gamle vedtekter kunne selveierne bestille de omsorgstjenestene som produseres i huset, mot betaling: Hjemmehjelp, hjemmesykepleie, forpleining. Men med Bærum kommune som operatør ble dette ikke mulig. Kommunen kan ikke levere omsorgs- og hjemmehjelpstjenester til selveiere uten at de har kommunalt tildelingsvedtak.

Sameiet har derfor engasjert en ekstern operatør – **Orange Helse AS** til å levere slike tjenester mot betaling, uavhengig av kommunens behovsvurdering. Orange er en av de operatørene som også kommunens egne pleie- og omsorgsklienter kan velge (og som kommunen for øvrig kan anbefale).

Praktisk informasjon til selveierne

Straks du har overtatt får du en velkomsthilsen fra **Boligrådet**: Denne redegjørelsen og dessuten noen spørsmål som må besvares. Vi anbefaler at den leses grundig og at Boligrådet får omgående svar på spørsmålene. Det første er å få oppdatert navnelister og navneskilt. Folk finner frem til oss bare hvis skiltene er oppdatert.

Boligrådet er våre representanter i Vennersborg-systemet, og utfører noen sentrale funksjoner. Styrets medlemmer hører gjerne om beboerne har noe på hjertet og formidler videre når de kan hjelpe.

Innflytting er egentlig greit. Men det er en god idé å planlegge litt først.

Flyttebiler til leilighetene i oppgang A skal stoppe foran hovedinngangen i Claude Monets allé 21. Heisen går opp i etasjene derfra.

Flyttelass til oppgang B, C eller D tas med fordel inn via **øvre inngang** (i 3.etasje), den med en jernport på hjørnet ved toppen av Kinoveien. Porten kan åpnes i full bredde med leilighetsnøkkelen. Alle 4 oppganger nås greit over atriet i 3.etasje.

Men OBS! – Kinoveien er stengt nede ved Claude Monets allé med en bom som kommunen har satt opp. For å komme til øvre inngang med bil, må du låne nøkkel til bommen i kommunens servicedisk i Kommunegården. Hvis du låner nøkkel dagen før (og sjekker med én gang om du har fått riktig nøkkel!), kan flyttebilen kjøre helt opp.

OBS: Kommunens servicedisk skal flytte fra Kommunegården til Hamang per 1.april 2019.

Når du trenger hjelp, må du selv ringe 110 (brannvesenet) **eller 113** (ambulanse). **Og samtidig må du ringe vakttelefonen her i huset – tlf.906.21.258** – for veiledning til brann- eller ambulanse-folkene så de finner frem i huset.

Men husk at uten spesielt omsorgs-vedtak i kommunen står du ikke på den listen som kommunens personale har spesielt ansvar for i huset forøvrig.

Områdesikring – låser – nøkler

Hovedinngangen i Claude Monets allé (1.etg) er åpen hele dagen. Men kl 2000-0700 er den stengt for allmenn trafikk. Trafikkområdet i 2.etg er sikret kl 2200-0600. Boligområdene med adgang fra oppgangene A – D og beboergarasjen i U1 er alltid sikret.

Den blå magnetbrikken åpner døren når den er låst. Besøkende uten magnetbrikke eller JustIN Mobile melder seg gjennom porttelefonen og får kontakt. Mer om dette sist i dokumentet.

Ved kjøp av leilighet i Vennersborg følger det med både nøkler og magnetbrikker. Det skal være minst 3 blå magnetbrikker, minst 4 nøkler til entrédøren din og én til postkassen nede i 1.etasje, dessuten en fjernkontroll til garasjeporten i U1. Sist det ble skiftet låser, ble det levert 4 entrénøkler til hver. Pass på at du har rede på antall nøkler og antall brikker. Brikkene er nummerert. Notér brikkenummer!

Forretningsfører skaffer flere entrénøkler/magnetbrikker etter behov (skriftlig bestilling – post eller e-post).

Postkassenøkler kan du kopiere selv (f.eks. hos Jernia eller Trygge Rom).

Den blå magnetbrikken åpner de fleste dørene i Vennersborg: Dører og heiser til sikrede områder, boliger generelt og boliggarasje i U1 (1.underetasje), samt døren i 2.etasje og hoveddøren nede når de er stengt for natten.

Entrénøkkelen åpner først og fremst døren til egen leilighet. Men den åpner også flere dører om du ikke har magnetbrikken for hånden. Den åpner dessuten garasjeporten om du ikke har portens fjernkontroll, og den åpner jernporten på full gap – den til atriet øverst i Kinoveien.

Telefonsystemet står foran store forandringer. Men ennå i noen tid tjener det som hustelefon med 3-sifret nummer, basert på leilighetsnummer.

Besøkende som støter på en porttelefon-kodeboks, kan lese bruksanvisningen og taste leilighetsnummeret, eller bla seg frem til den de vil besøke. Når du svarer, taster du *, og døren åpner seg for gjesten din. Mer om det senere.

TV- og radio- og bredbåndtilknytning (kabel)

Vi har felles abonnement for radiosignaler, TV-signaler og internett fra Canal Digital –

www.canaldigital.no.

Det ble satt i drift fra 2.kv.2018, felles i sameiet og betalt over fellesregningen (husleien). Du kan avslutte gamle TV- og bredbåndkontrakter.

Får du ikke inn bredbånd, lyd eller bilde bare ved å plugge inn, kan du henvende deg til Canal Digital – tlf 06090.

Avfall – renovasjon

Det er et avfallsrom i 2.etasje med noen store containere. Vaktmesteren tar seg av alt avfall hver morgen – unntatt lørdag/søndag. Alle i Bærum praktiserer kildesortering. Vi også!

Glass og metall – Papp og papir – Plast – Mat- og organisk avfall (i grønne poser) – Restavfall.

Vi har egne containere for papp og papir, plast, matavfall og restavfall i 2.etasje, og dessuten én for glass og metall et sted i U2 (garasjen i 2. u-etasje).

Kjellerboden som du har fått tildelt i 2.etasje, finner du ved foten av oppgang C. Bruk magnetbrikken. Boden låser du med din egen hengelås. Vennersborg venter at du holder boden ren og støvfri.

Heisene Den ene heisen fra hovedinngangen i 1.etasje fører til oppgang A. For å komme til 3.etasje eller høyere (sikret område) må du bruke magnetbrikken. Den andre heisen stopper i 2.etasje (ytre del som ikke er sikret).

Begge A-heisene fra 1.etasje fører ned til garasjene. De øvrige heisene går i sikret område i oppgangene B, C og D fra 2. etasje, B-heisen helt nede fra garasjene i U1 og U2..

Heisene er nå 20 år gamle. De fungerer fint fremdeles, men styret arbeider med en plan for fornyelse i god tid før det blir påkrevet.

Lysregning Strømmen leveres på vanlig måte via Hafslund Nett. Du velger selv strømleverandør. Med varme og varmtvann inkludert i husleien, blir strømregningen ikke så veldig stor. Hafslund har installert automatiske målere, så det går av seg selv.

Brannsikring Det er montert fjernstyrt røkvarsler og alarm i alle leilighetene. Sameiet sørger for kontroll og vedlikehold. Kommunens folk i 2.etasje ser hvor alarmen utløses og kommer til stedet. Blir alarmen ikke slått av innen 1 minutt, går varselet automatisk til Brannvesenet.

Du har selv ansvaret for forskriftsmessig slukningsutstyr: pulverapparat og/eller brannslange.

**Når alarmen går, skal du forholde deg rolig, holde dørene lukket og unngå heisen.
Brenner det hos deg, skal du gjøre det som BRANNPLAKATEN anbefaler.**

Fjernvarme – radiatorer og varmtvann

Vi får varmen fra Oslofjord Varme AS (tidl. Fortum Fjernvarme AS) som henter energien ved hjelp av varmpumper fra Oslo-kloakken der den passerer Sandvika på vei til Slemmestad. Det er ”grønn energi”! Ytelsen inngår i fellesregningen, på samme måte som vann og renovasjon.

I leilighetene er det radiatorer med termostatregulering med innstilling 0 – 8.

Vi råder til å forsøke med innstilling 4, 5 eller 6 og prøve om det gir behagelig stuetemperatur. Ved å justere ett trinn om gangen, finner du den innstillingen som passer for deg. I oppholdsrom kan du la den stå fast døgnet rundt og året rundt, om det passer deg slik. Termostaten sørger for å strupe tilførselen av energi når den er overflødig.

Der du velger å senke temperaturen om natten – eller om sommeren – eller når du reiser bort, skal du ikke skru ned til 0! Radiatoren blir da stengt og du risikerer frostskaade. Mellom 0 og 1 finner du en innstilling merket med en * (snøkrystall). Den passer best om vinteren – sikrer radiatoren mot frost.

Alle oppholdsrom får friskluft inn gjennom en ventil oppe på ytterveggen. Der er det et støvfilter som må rengjøres fra tid til annen.

I badet er varmen lagt i rør i gulvet. Det er mulig å regulere her også med en termostat i kottet bak baderommet. Men husk at her skjer alle forandringer svært tregt idet ca 20 cm betonggulv tjener som radiator. Så om du endrer innstillingen, kommer utslaget først i løpet av de neste par dagene.

Garasjen Beboerne har egne biloppstillingsplasser i U1 (1.u-etasje). Eierboligene har hver én plass i garasjen – formelt 1/70-del av fellesgarasjen. Ordning og fordeling internt må bli styrets ansvar, avhengig av de utfordringene som dukker opp. Du kan fritt leie ekstra garasjeplass eller leie ut din egen, men din 1/70-part er uløselig knyttet til leiligheten og kan ikke uten videre avhendes.

Det går trapp og to heiser ned fra hallen i 1.etasje (oppg.A), heis dessuten fra oppg.B.

Fra trapp eller heis brukes magnetbrikken. Kjøreporten åpnes med en spesiell fjernkontroll eller med husnøkkelen.

I garasjen i U1 står mange biloppstillingsplasser på en mekanisk flåte som styres elektrisk. Andre, faste plasser står bak disse. Vi råder deg til å studere systemet. Vaktmester kan veilede, eller et medlem av boligstyret.

Sameiets vedlikeholdsansvar – og sameiers eget ansvar.

Som medeier i et seksjonert sameie har du generelt ansvar for egen eiendom. Rollefordelingen er gitt av Eierseksjonsloven (*Lov om eierseksjoner av 16. juni 2017*) og av sameiets **Vedtekter**. Svar på spørsmål som ikke er klarlagt i vedtektene, skal du finne i loven.

De gamle Vennersborg-vedtektene hadde en bestemmelse om at beboerne selv har det økonomiske ansvaret for vedlikehold av vinduer og ytterdører. De nye vedtektene følger loven og sier at ytterdører og vinduer er sameiets ansvar. Når vi nå står foran et omfattende vedlikeholdsprosjekt, må styret avgjøre hvordan oppgjøret skal fordeles. Prosjektet må styres i fellesskapet i alle fall. Styret er rette vedkommende i fasadespørsmål, herunder også markiser.

Spesielt om de nye porttelefonene

Det ble installert nye port-telefoner i mars 2018. De henvender seg direkte til boligen, med lyd og bilde. Hvis det er liv i den gamle hustelefonen din, kan porten åpnes med en tast – den som før var 5. Nå trykker du * (stjerne) så går døren opp.

(Dessuten gir signalet inntrykk av å være fra Frankrike – tlf *33 661 794 688. Men fortvil ikke. Du kan lagre dette nummeret og kalle det **Porttelefon**.)

Men signalet i den gamle hustelefonen ga bare lyd. Nå, med mobiltelefonen får du både lyd og bilde. Man må ha en ”smart” mobiltelefon av type **iPhone** eller **Androide**, og installere en **app** som heter **Intratone**. Med den kan mottakeren se hvem som vil inn, og dessuten prate med vedkommende, og åpne porten. Installert app meldes til Sameiet, med navn og mobilnummer for å bli aktivert med en kode. Det er anledning til å melde inn ett mottakernummer – og ett til, så pårørende kan fange opp om du ikke svarer.

Intratone finner du i Apple’s AppStore eller i Google Play. Installasjonen skjer automatisk når app’en lastes ned. Så må app’en startes opp og ditt eget mobil-tlf-nummer må legges inn. Systemet svarer da på SMS med en kode som må legges inn i app’en. Etter fullført prosedyre skal det hele meldes inn til forretningsfører for aktivering. Etter et par dager vil systemet fungere som beskrevet ovenfor.

Spesielt for pårørende om å åpne dører med mobiltelefonen (i stedet for magnetbrikke).

JustIN Mobile finner du også i Apple’s AppStore eller i Google Play. Installasjonen skjer automatisk når app’en lastes ned. Så må app’en startes opp og brukerens mobil-tlf-nummer må legges inn. Systemet svarer da på SMS med en kode som må legges inn i app’en. Etter fullført prosedyre skal det hele meldes inn til forretningsfører for aktivering. Etter et par dager vil systemet fungere som beskrevet ovenfor.

JustIN Mobile vil koste ca. en hundrelapp per år. Det hele er sameiers ansvar og kostnad.

Noen service-adresser

Eiendommen er fullverdifsikret i Gjensidige – polise nummer 83939559

Vaktmestertjenester leveres av Elite Service Partner AS, 1363 Høvik

Vaktmester heter Klaus Wachenschwanz – klaus.wachenschwanz@elite.as – tlf.922.33.859

Bærums Verk Rørleggerbedrift AS, 1369 Stabekk – tlf.459 63 638

Elektriker: Ampère Installasjon & Service AS, 1352 Kolsås – tlf.6713.4177

Kjøkkenvifter: Danitek AS, 1480 Slattum – tlf.6380.0520

Markiser: Hilmar Hammerhei as, Levretoppen 1, 1643 Gjettum – tlf.6717.1450

Service-avtale med Orange Helse AS - avd. Bærum

Orange tilbyr pleietjenester av alle slag, og også hjelpetjenester herunder rengjøring, innkjøp og vaktmestertjenester m.m. til brukere med eller uten kommunalt pleievedtak. Har du vedtak, koster det bare det kommunen innkrever. Har du det ikke, er det en prisliste med timepriser.

Kontaktperson er June Mikalsen – tlf.944.244.26, hun er sykepleier.

Orange Helse AS - avd. Bærum – daglig leder Siw Østensen.