

Beboerveiledning for selveierleilighetene i Claude Monets allé 21

Denne veiledningen henvender seg til selveiere med egne boligseksjoner, og spesielt til de som flytter inn eller nettopp har flyttet inn i en eierleilighet.

Organisering av sameiet

Huset er stort og vidløftig, og formelt organisert i 1998 som et boligsameie i henhold til *Lov om eierseksjoner av 23. mai 1997*, men mye mer komplisert enn mange 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. Sameiet har husordensregler som ble vedtatt den 23. september 1998.

På årsmøtet den 26. april 2018 vedtok Sameiet nye vedtekter i henhold til *Lov om eierseksjoner av 16. juni 2017*.

Vedtektene ble sist oppdatert på årsmøtet den 23. mai 2024.

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 **Atriumgården**, 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.

Inndeling av Sameiet

SEKSJON	OMFATTER	BESKRIVELSE	ANDEL
1	U2 - Parkeringsanlegg	Offentlig parkeringsanlegg i 2. underetasje	8.7 %
2	U1 - Parkeringsanlegg for Sameiet	70 parkeringsplasser for Sameiet i 1. underetasje (hvorav 57 til boligene i Boligdelen)	8.9 % 7.2 %
3*	Kinoen	Lokaler for drift av kino	-
4	Næringsdelen	Butikklokaler og restauranter i 1. etasje (gatenivå), kontorer i fløy mot Claude Monets allé, omsorgsfunksjonens drifts- og trafikkarealer samt kontorer i 2. etasje	24.9 %
5**	**Seksjonen er slettet		
6 – 61 & 112	Boligdelen	57 seksjonerte selveierleiligheter	38.1 %
62 – 111	Omsorgsdelen	50 seksjonerte omsorgsboliger som drives av Bærum kommune	19.4 %

**Etter avtale omfattes ikke kinoen av Sameiets drift*

I årsmøtet har hver seksjon så mange stemmer som tilsvarende registrert sameierbrøk.

Selveiernes interesser utgjør 45.3 % av stemmene (inklusive 57/70 av eierandelene i U1). Se ANDEL i tabellen over.

De øvrige seksjonene i Vennersborg forvaltes av *Malling & Co Forvaltning AS* på vegne av *UBS (opprinnelig en sveitsisk storbank)*. De leier ut Næringsdelen, Omsorgsdelen, U2 og 12 plasser i U1. Bærum Kommune er deres største leietaker.

Sameiet Vennersborg Sandvika Vest

Boligrådet består av selveierne i Boligdelen når de sitter sammen for å drøfte felles interesser. Boligrådet møtes etter behov, med generell informasjon og vedtak innenfor Boligrådets myndighetsområde. Hver boligeier har én stemme i Boligrådet.

I Sameiets årsmøte 22. mai 2025 ble det valgt følgende styre i Boligrådet:

Styremedlem	Leilighet	Mobilnr.	E-post
<i>Tore Bergethon Østensen</i>	D 802	90 89 91 34	tore@ostensen.net
<i>Morten Mørk</i>	D 302	91 89 88 24	morten@bgms.no
<i>Anita Sortnes Skeie</i>	D 502	97 68 41 96	anitasskeie@gmail.com
<i>Frank N. Olsen (vara)</i>	C 309	94 97 18 83	fnorman@online.no
<i>Per Morten Lie (vara)</i>	D 702	90 74 68 42	permortenlie@gmail.com
<i>Greta Dahlen (vara)</i>	B 311	93 85 33 97	greta.dahlen@icloud.com
<i>Ståle Lundemo (observatør)</i>	B 511	90 75 08 69	lundemo.stale@gmail.com

Felles ansvar for alle seksjonene blir ivaretatt av et **Sameiestyre** som velges i **Sameiets Årsmøte** etter seksjoneringslovens regler, nedfelt i sameiets vedtekter.

I Sameiets årsmøte 22. mai 2025 ble det valgt følgende styre i SVSV:

Styrets sammensetning	Mobilnr.	E-post
<i>Marcus Hultgren (Styreleder)</i>	90 83 54 14	marcus.hultgren@viewgroup.no
<i>Tore B. Østensen (Bolig)</i>	90 89 91 34	tore@ostensen.net
<i>Morten Mørk (Bolig)</i>	91 89 88 24	morten@bgms.no
<i>Frank N. Olsen (Bolig, vara)</i>	94 97 18 83	fnorman@online.no
<i>Anita Sortnes Skeie (Bolig, vara)</i>	97 68 41 96	anitasskeie@gmail.com
<i>Amalie Gullestad Lunde (Næring)</i>	95 79 50 71	amalie.gullestad.lunde@malling.no
<i>Daniel Erik Nielsen (Næring)</i>	45 97 74 21	daniel.erik.nielsen@malling.no
<i>Albregt Moltumyr (Næring, vara)</i>		
<i>Cathrine Kildalsen (Næring, vara)</i>		

Styremedlemmene fra Næringsdelen representerer *Malling & Co Forvaltning AS*.

Rune Dybvik i firmaet *Enqvist Boligforvaltning AS* er sameiets forretningsfører. Forretningsfører treffes på telefon 22 80 95 95 (på dagtid) og på e-post dybvik@enqvist.no.

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 privat regi. Løsningen på 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 lagt sin hjemmehjelpsentral for denne del av Bærum til Atriumgården.

Iflg. Sameiets tidligere 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 hjemme-hjelpstjenester til selveiere uten at de har kommunalt tildelingsvedtak.

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

Praktisk informasjon til selveierne

Beboerveiledningen (dette dokumentet) finnes tilgjengelig på våre nettsider: <https://vennersborg.no/bolig>. Veiledningen oppdateres normalt en gang i året etter Årsmøtet, og vi anbefaler at denne leses grundig.

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

Før innflytting skal man bestille postkasseskilt og skilt til informasjonstavlene; dette gjøres hos forretningsfører. Telefonnummer til beboer(e) må også oppgis slik at man også blir lagt inn i porttelefonsystemet (se også eget avsnitt under Tekniske installasjoner).

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 fire 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.

Når du trenger hjelp

Da må du selv eller dine pårørende ringe **110** (brannvesenet) eller **113** (ambulansse).

Samtidig må man ringe Bærum kommunes vakttelefon her i huset – mobil 90 62 12 58 – for veiledning til brann-eller ambulansse-folkene så de finner frem i huset.

Husk at uten spesielt omsorgsvedtak 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 (i 1. etasje) er åpen hele dagen. Men i tidsrommet fra kl. 19:00 til 07:00 er den stengt for allmenn trafikk. Boligområdene med adgang fra oppgangene A, B, C og D og beboergarasjen i U1 er alltid sikret.

Den blå brikken åpner døren når den er låst. Besøkende uten brikke 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 brikker. Det skal være minst 3 blå brikker, 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 entrenøkler til hver. Pass på at du har rede på antall nøkler og antall brikker. Brikkene er nummerert. Notér brikkenummer!

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

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

Den blå brikken åpner de fleste dørene i Vennersborg: Dører og heiser til sikrede områder, oppganger 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 fullt gap – den til atriet øverst i Kinoveien.

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 * på telefonen, og døren åpner seg for gjesten din. Mer om dette senere.

Praktiske forhold

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, glass og metall, matavfall og restavfall i 2. etasje. Større mengder papp eller annet avfall kan leveres i egne containere i U2 (garasjen i 2. underetasje).

Kjellerboden

Denne har du fått tildelt i 2. etasje. Du finner den 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 den blå brikken. 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.

Alle heisene er blitt oppgradert (stor heis A) og skiftet ut (de fire andre) i løpet av 2019 og 2020.

Strømregning

Strømmen leveres på vanlig måte via Fortum Strøm (tidligere Hafslund Strøm). Du velger selv strømleverandør. Med varme og varmtvann inkludert i husleien, blir strømregningen ikke så veldig stor. Fortum 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 først varsle, så redde liv og deretter slukke.

Fjernvarme – radiatorer og varmtvann

Vi får varmen fra Oslofjord Varme AS som henter energien ved hjelp av varmepumper fra Oslo-kloakken der den passerer Sandvika på vei til Slemmestad. Dette er «grønn energi»! Ytelsen inngår i fellesregningen, på samme måte som vann og renovasjon.

- I leilighetene er det radiatorer med termostatregulering med innstilling 0 – 9.
- Vi råder til å forsøke med innstilling mellom 3 og 6 og se om det gir behagelig romtemperatur. 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 når du reiser bort, og det er fare for frost, skal du ikke skru ned til 0! Radiatoren blir da stengt og du risikerer frostskaide. 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 støv-filter 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.

Garasjeanlegget i U1

Beboerne har egne biloppstillingsplasser i U1 (1. underetasje). Alle selveierboligene (unntatt én) har hver en plass i garasjen – formelt en 1/70-del av fellesgarasjen. Ordning og fordeling internt er 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. Regler for eierskifte av andeler mm. i U1 er tatt med i Sameiets vedtekter, sist vedtatt på årsmøtet i 2024.

Det går trapp og to heiser ned fra hallen i 1. etasje (oppgang A), og dessuten heis fra oppgang 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 boligrådets styre (for tiden Frank N. Olsen).

Alle plasser langs veggene i U1 (unntatt de som disponeres av Næring) har nå opplegg for el-billading. Lader må kjøpes av den enkelte beboer gjennom vår ordning med leverandøren. Vi gjennomfører også forsøk med å etablere lading på to av flåtene. Dersom dette lykkes, kan de andre flåtene også få etablert lading etter behov.

Kontaktpersoner for el-bil lading er Per Morten Lie og Morten Mørk i Boligrådets styre.

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 tidligere vedtektene for Sameiet hadde en bestemmelse om at beboerne selv har det økonomiske ansvaret for vedlikehold av vinduer og ytterdører. De nye vedtektene fra 2018 følger loven og sier at ytterdører og vinduer er sameiets ansvar. Sameiets Årsmøte i 2019 vedtok at kostnadene for utskifting skal fordeles slik at den enkelte seksjonseier betaler for de vinduer og balkongdører som skiftes ut, mens alle andre kostnader (utskifting i fellesarealer, rigging, medgåtte timer osv.) fordeles i henhold til selveierbrøken.

Styret er også rette vedkommende i fasadespørsmål, herunder også markiser.

Tekniske installasjoner

Spesielt om porttelefon

Det ble installert et nytt porttelefonsystem i 2018. Det henvender seg direkte til beboeren med lyd og bilde. Om du har en 'smarttelefon' (se under) kan du se og snakke med den som ringer på, og det finnes en egen knapp for å åpne. Med andre telefoner kan du snakke med den som ringer på, og trykker du * (stjerne) så går døren opp.

Oppringingen fra porttelefonen er fra Frankrike – telefon +33 661 794 688. Men fortvil ikke. Du kan lagre dette nummeret på telefonen og for eksempel kalle dette **Porttelefon**. Det er anledning til å melde inn to telefonnumre i porttelefonsystemet slik at din partner eller dine pårørende kan fange opp om du ikke svarer.

Ønsker du både lyd og bilde må du ha en "smart" mobiltelefon av type **iPhone** eller **Android**. Du må da installere en **app** som heter **Intratone**. Med denne appen kan du se hvem som vil inn, og dessuten prate med vedkommende, og åpne med en egen knapp.

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 mobiltelefonnummer 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 Sameiet ved Tore B. Østensen for aktivering. Etter et par dager vil systemet fungere som beskrevet ovenfor.

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

JustIN Mobile finner du også i Apple's AppStore eller i Google Play. Bestilling gjøres til Tore B. Østensen som vil sørge for aktivering av tjenesten. Etter et par dager vil appen kunne benyttes for å åpne alle aktuelle innganger og dører i Sameiet. Installasjonen skjer når appen startes første gang. Brukerens mobilnummer må legges inn. Systemet svarer da på SMS med en kode som må legges inn i app'en.

Sameiets leverandører og samarbeidspartnere

Tjeneste	Firma	Kommentar
<i>Forsikring</i>	Gjensidige Forsikring	Eiendommen er fullverdiforsikret Polise nummer 83939559
<i>Vaktmester</i>	Insider Facility Solutions AS 1363 Høvik	Vår vaktmester heter Faik Rexhepi og kan treffes på mobil 98 24 72 90 Vaktmester kan hjelpe beboere i Boligdelen med mindre arbeider.
<i>Rørlegger</i>	Bærums Verk Rørleggerbedrift AS 1369 Stabekk	Mobil 45 96 36 38
<i>Elektriker</i>	Sameiets tidligere faste elektriker har innstilt sin virksomhet. Inntil en ny avtale eventuelt kommer på plass velger beboer selv elektriker.	
<i>Ventilasjon</i>	Danitek AS 1480 Slattum	Kjøkkenviften (som normalt er plassert på taket) er nødvendig for å sikre ventilasjon fra kjøkken og våtrom. Telefon 63 80 05 20
<i>Markiser</i>	Hilmar Hammerhei AS Levretoppen 1 1643 Gjøttum	Telefon 67 17 14 50
<i>Utvendige persiener</i>	Lady Persienneindustri AS Nordahl Bruns gt. 8 2004 Lillestrøm	Telefon: 63 89 32 89 E-post: info@lady.no
<i>TV og Internett</i>	Telenor (tidligere Canal Digital)	Vi har felles abonnement for radio, TV og internett (bredbånd) fra Telenor. Får du ikke inn bredbånd, lyd eller bilde bare ved å plugge inn utstyret i leiligheten, kan du henvende deg til Telenor: Telefon 91 50 50 00
<i>Private helsetjenester</i>	boHjemme avd. Asker og Bærum	boHjemme tilbyr helse- og pleietjenester av alle slag og også hjelpetjenester, herunder rengjøring, innkjøp til brukere med eller uten kommunalt pleievedtak. Har du vedtak, koster det bare det kommunen innkrever. Har du det ikke, har de en prisliste med timepriser. Telefon 94 00 95 80