SAMEIET NJORDS HAGE 1

OPPSUMMERING

FRA

INFORMASJONSMØTE

10. September 2026

Presentasjonen fra møtet er vedlagt som pdf-fil og de følgende punktene refererer til sider i denne presentasjonen og oppsummerer de kommentarer og synspunkter som framkom under møtet:

1. **Oppgavefordeling i styret:** Se side 2 der det spesielt ønskes flere i «Teknisk gruppe».
2. **Framtidig vedlikeholdsbehov:** Se sidene 3-4 der det er estimert vedlikeholds- og utskiftningsbehov fram mot 2040. Hovedkonklusjonen er at vi må regulere felleskostnader tilsvarende kostnadsstigninger på varer og tjenester for å møte framtidig vedlikeholdsbehov uten store ekstrainnbetalinger fra sameierne. Dette forutsetter følgende:
    a. estimatene er tilnærmet riktige og at vi har fått med oss de største vedlikeholdspostene. Dette vil bli tydeligere etter hvert som vi gjennomfører de ulike oppgavene. Et eksempel er erfaringer fra fjellsikring, ventilasjonsrens, fasadevask- og – maling i 2026.
    b. vedlikehold av utearealer kan videreføres som dugnadsarbeid slik som fram til nå
3. **Leverandør- og serviceavtaler:** Se side 5. Styret vil prioritere de avtalene der det er størst potensiale for forbedringer og/eller kostnadsbesparelser.
4. **Aktivitetskalender/årshjul:** Se sidene 6-7 der sameierne må notere seg datoer. Aktiviteter blir også lagt inn på sameiets nettside njordshage.no og/eller facebook-gruppa.
5. **Dugnader:** Se sidene 8-10 der det også er satt opp oppgaver for høstdugnaden 9-10. oktober. Vi trenger også innsats fra «sterke sameiere» for bla å sette ned en hagekant langs støygjerdet.
6. **Skjøtselsoppgaver utenom dugnader:** Se side 11-12 som angir oppgaver som sameierne selv må utføre etter beste evne samt de oppgaver som utføres av vaktmester.
7. **Bruk og vedlikehold av fellesområder:** Se sidene 13-14 som angir noen punkter som styret ønsket å få innspill på. Gjennom de siste årene er det fokusert på tiltak for å lette vedlikeholdet av utearealer som plen, bed, fjellvegg og støyskjerm. Styret vil i tillegg utvikle en løsning med en større og felles pakkepostkasse slik at det blir enklere å få slike levert pakker til sameierne. I tillegg vurderer styret nye forhold som vi har mottatt innspill på og som kan inngå i en form for «ordensregler». Noen eksempler er:
    a. Rengjøring av balkonger på en måte som unngår at nabo i underetasje blir «vasket»
    b. Regler for lufting av hunder på fellesarealer
    c. Gang og trappeløp uten lagring av private saker og ting
    d. Stelleplass for bil: På informasjonsmøtet ble det uttalt fra flere sameiere at man ikke ønsker at biler vaskes og rengjøres på sameiets fellesområder og at det er rikelig med muligheter for dette andre steder i nærmiljøet og andre steder i Bærum.

8. **Sykkel- og skioppstillingsplasser:** Styret vil sende ut en forespørsel til sameierne for å kartlegge behov for sykkeloppstillingsplasser og skioppbevaring. Vi har et begrenset antall plasser og målet er at disse plassene brukes for de syklene som er i aktiv bruk samt at alle har plass for de skiparene de aktivt bruker.
9. **Erfaringer fra vedlikeholdsarbeider i 2026:** Styret ba om tilbakemeldinger fra sameierne på utført fjellsikring, rens av ventilasjonskanaler, vask av skiferfasader, vask og maling av trefasader i nr 18 samt vinduspussing. Sameierne ga uttrykk for at de er fornøyde med gjennomføringen av arbeidene men styret har selv notert forbedringspotensialer på følgende arbeider:
    a. Ventilasjonsrens: I noen leiligheter ble «skumgummipropper» i kanalene flyttet og vi trenger en kontroll på om dette har påvirket innreguleringen av luftstrømmer i noen leiligheter
    b. Det trengs justerte prosedyrer for rengjøring av skiferfasader som ligger inne på balkonger i høyere etasjer da det er vanskelig å komme til disse fra bakken.
    c. Ved framtidige malearbeider vil det bli undersøkt om det er mulig å forkorte perioden der bruk av balkonger blir stengt av stillaser.
    d. En enkelt sameier melder om dårlig utført vindusvask på noen vinduer og årsaken til dette undersøkes
10. **Prosedyrer ved forsikringssaker:** Styret ber om at alle skader som oppstår i sameiet meldes til styret slik at styret kan få vurdert evt. forsikringsdekninger av vår kontaktperson hos forretningsfører. Selv om skader kan gjelde innbo, vil det kunne påvirke andre sameiere eller fellesområder.
    Eksempler er skader både i fellesområder og i den enkelte sameiers leilighet som kan være forårsaket av skadedyr, vann, brann etc. men gjelder også skader på vinduer, dører og på balkonger/terrasser. Listen med skadetyper kan imidlertid være større. Styret vil sette opp et temamøte om forsikringer kommende vinter, foreløpig dato er 18. februar 2027.
11. **Dokumentpakke for sameiet:** Side 15 angir forslag til de dokumentene som styret vil samle og legge digitalt tilgjengelig for sameierne, forretningsfører og megler ved eierskifter. Styret ber om synspunkter innen 1.10.2026 på om noe mangler eller bør tas ut.
12. **Forholdet til Condovita:** Det er ikke mye nytt i saken og styret varslet kort om situasjonen rundt nabotomt, disponering av peisestue, trimrom og gjesteleilighet. Styret har ikke mottatt tilbakemeldinger fra sameierne om nye skader eller lekkasjer. Det som gjenstår etter utbedringer av skader er dokumentasjon av utført tetting på balkonger over Kari Härm og Lena Fredberg.

13. **Eventuelt:** Bjørn Tiller informerte at de har mottatt informasjon fra leverandør at de små låsekrokene og låsekasse på skyvedører i fasaden på smøres årlig. Hvis ikke dette gjøres, kan de føre til at låsekrokene ikke kommer i riktig posisjon når døren skyves på plass og disse krokene kan da brekke og det kan bli svært dyrt å reparere. Slike reparasjoner må sameierne selv dekke.

Styret takker de frammøtte for stort og godt engasjement i møtet og vil bruke innspillene i det videre arbeidet.

Vi oppfordrer alle til jevnlig å gå inn på sameiets nettside: njordshage.no