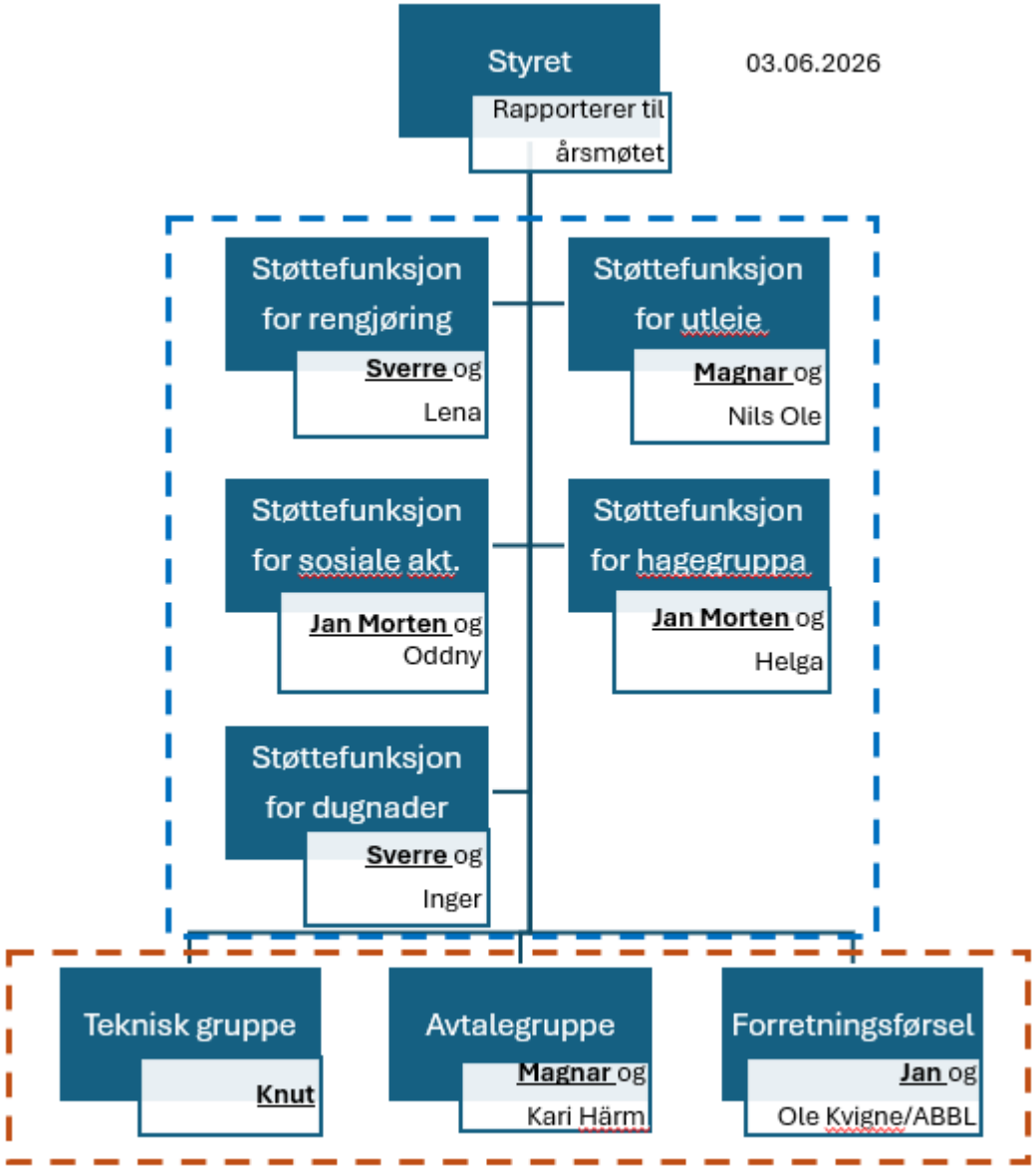
INFORMASJONSMØTE

10.09.2026

Oppgavefordeling i styret



I figuren er de ulike arbeidsgruppene angitt. De fleste av arbeidsgruppene har allerede en koordinator men vi ønsker flere medlemmer inn i arbeidsgruppene. Ta gjerne kontakt med styrets kontaktperson for å melde din interesse for å delta.

Innenfor de blå stiplede feltet er det angitt med strek under navnet på den som er arbeidsgruppenes kontaktperson inn mot styret..

Teknisk gruppe, avtalegruppen og forretningsførsel ligger direkte under styrets oppgaver. Styret ønsker imidlertid flere aktive sameiere i arbeidet- spesielt i teknisk gruppe. Ta gjerne kontakt med Knut som leder teknisk gruppe.

Styret har gjennomgått fremtidig vedlikeholdsbehov.

- Etter at garantiperioden vis a vis Condovita nå er over står vi nå på egne ben.
- Et komplisert sameie omgitt av mye teknologi.
- Behov for å analysere fremtidig vedlikeholdsbehov, -kostnader og konsekvens for sameiets likviditet.
- Egen prosjektgruppe: Kari Härm, Knut Narum og Magnar Møkkelgård.
- I denne omgang har vi sett bort fra vedlikehold av aktiva med mer enn 20 års levetid.
- Gitt at behovet vil variere fra år til år, vil årlige avsetninger være nødvendige for å gi sameiet og sameierne en jevn belastning.

Konsekvenser for likviditet

- Vi har laget et likviditetsbudsjett frem til 2040.
- Vi har forutsatt at løpende driftsinntekter og -kostnader holdes på samme nivå som i dag, og har KPI-regulert med 2%.
- Noen år spiser vi av vedlikeholdsfondet, mens andre år øker innskuddet. Dersom det ikke blir vesentlige endringer i våre forutsetninger ser det ut til at vi skal klare fremtidig vedlikehold uten å hente inn ekstraordinær innbetaling fra sameierne frem til 2040. Dette må imidlertid vurderes løpende.

Leverandør- og serviceavtaler/ faste kostnader.

- Prosjektgruppen har også gjennomgått våre leverandør- og serviceavtaler for å se på muligheter for innsparinger eller effektivisering.
- Hovedinntrykket er:
  - Kommunale avgifter og brann/redning står for 41% av våre faste kostnader.
  - Asker og Bærum Vaktmesterkompani står for 32%.
  - Tredje største «leverandør» står for 7%.
  - Det er generelt korte oppsigelsesfrister.
- Hovedprioritering videre:
  - Mulig effektivisering av vaktmestertjenester.
  - Mulig reforhandling med 3de og 5te største leverandør?

Aktivitetskalender for høsten 2026

- 24/9 Temakveld om hørsel
- 9-10/10 Høstdugnad
- 29/10 Filmkveld
- 19/11 Quiz
- 3/12 Jul på hjul
- 31/12 Nyttårsfeiring

Foreløpig aktivitetskalender for våren 2027

- 18/2 Temakveld om forsikringer
- 18/3 Quiz
- 14/4 Vårdugnad ute og garasjevask
- 27/4 Årsmøte
- 21-22/5 Vårdugnad

Følg aktivitetene som legges ut på nettsiden njordshage.no

VÅRDUGNAD 08.-09. mai 2026

- Godt forberedt av Hagegruppa under ledelse av Helga.
- Fin oppslutning
- Effektivt utført
- Spredning av innkjøpt 1 lass jord spesielt fysisk
- Hyggelig sosialt samvær i etterkant

Hagegruppa med budsjett på kr. 50.000 for 2026

- Regnskapet så langt i år viser at vi nærmer oss 50.000 som vi er innvilget i budsjettet.
- Vi har investert i en «hage-kant» som skal skille grus og jord/ bark langs stien/støyskjermen. Dette kostet, men er en engangs-investering.
- Vi måtte også kjøpe flere stativer til oppbinding og plante-støtter.
- Innkjøp av parasoller inngår ikke i budsjettet

HØSTDUGNAD 9. – 10. OKTOBER 2026

- Sette ned den nye hage-kanten. (fysisk tungt)
- Flytting/deling av div. planter
- Beskjæring av Potentilla/Syrin-Hortensia og Syrin-hekk.
- Ned-klipping av div. stauder inkl. Hosta
- Rydding av skråning på baksiden mot Durud-sameiet (ABBL konsulteres)
- Vi ønsker i tillegg å lage 4 enkle kasser til planting av 4 Spirea som må flyttes fra bedet langs gangveien, da de har blitt altfor store.

Oversikt skjøtselsoppgaver som ikke inngår i dugnad

Sameierne ordner selv etter beste evne:

SOMMER:
- Luking og kantklipping
- Tilsyn av robotklippere
- Opprenskning av stien opp mot T-banen og langsmed gjerdet mot naboen i øst så langt tujahekken strekker seg.
- Gressklipping utenfor robotklippernes område.
- Skjøtsel rundt sittegrupper og rundt petanque banen
- Nødvendig hogst ned mot Bærumsveien

VINTER:
- Snømåking foran inngangspartiene og på gangveien frem til søppelboden
- Strøing av de samme områdene når det er nødvendig. (Strøsingel finnes i kasser i og utenfor søppelhuset)

ANNET:
- Skiftning av ventilasjonsfiltre i leilighetene 1-2 ganger i året.

Oppgaver som utføres av vaktmester

Hver uke:
- leser av alle målere i teknisk rom,
- sjekker alle automatdørene i byggene,
- sjekker alarm og lys i heisene.
- inspiserer byggene generelt.

Ved behov:
- koster nedkjøring til garasjen
- renser rister og sluk (2 stk. i garasjeinnkj. 1 stk. foran søppelbod og 3 stk langs plankegjerdet.
- sjekker sluk på takene 2 g/år og renser for løv
- sprøyter uønsket tilvekst mellom steinheller, langs gjerde mot naboen i øst, bak plankegjerdet
- hjelper til med å strø stien opp mot T-banen når det er glatt.

Bruk og vedlikehold av fellesområder

Uteområder	Forenklet vedlikehold
	Plen, bed, fjellvegg, støyskjerm
	Lufting av hunder
	Spyling/vask av terrasser
	Bil-stelleplass
	Pakkepostkasse.
Innvendig	Sykkelbod, gang og trapper
	Private saker og ting i fellesarealer

Bruk og vedlikehold av fellesarealer

- Styret vurderer å lage et forslag til ordensregler og mottar gjerne
- Har du innspill til det?

Forslag til dokumentpakke

Forslag til innholdet i en dokumentpakke som vi kan gi ut til forretningsfører, sameiere, meglere som formidler salg og til nye sameiere.

Versjon JEH 8-9-26

Dokument	Til ABBL og nåværende sameiere	Til megler ved salg	Til ny eier etter overtakelse
Vedtekter	V	V	V
Siste årsrapport med regnskap	V	V	V
Ferdigattest	V	V	V
Tinglyste rettigheter og forpliktelser	V	V	V
Kontrollerklæring med sluttrapport, 2020	V	V	V
Seksjoneringsdokumenter	V	V	V
Parkeringsregler	V	V	V
Utleieregler for peisestue og gjesteleilighet	V	V	V
Lenke til nettsiden njordshage.no	V	V	V
Søknadsprosesser for endringer i fasade ++	V	V	V
Enkel bruksanvisning for leiligheten	V		V
Informasjon om biblioteket	V		V
Kort om stell av utearealer	V		V
Opplysninger om pålogging til Viscenario	V		V
Bruksanvisning for smarthus, porttelefon og nøkkeltjenester	V		V
Ordensregler for bruk av fellesområder?	V		V