

# VEDTEKTER FOR SKOGEN SYD HUSEIERFORENING

*vedtatt på konstituerende årsmøte 1990, sist endret på årsmøtet 03.05.2007, 28.05.2015, 15.05.2022 og 08.05.2024. (Det ble ikke gjort vedtektsendringer i 2025 og 2026.)*

## § 1 Navn og eierforhold

Huseierforeningens navn skal være Skogen Syd Huseierforening.

Huseierforeningen omfatter eierne av boligeiendommer med følgende adresse i Nesodden kommune:

- Seljeveien 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 12, 14, 16, 18 og 20.
- Liljeveien 14, 16, 18, 20, 22, 24, 26, 28, 30 og 32.

Hver eiendom har ett medlem i Huseierforeningen med unntak av

- Seljeveien 3 sameie
- Seljeveien 5 sameie

hvor hver sameier er direkte medlem i Huseierforeningen med hver sin stemme.

Skogen Syd Huseierforening omfatter også garasjerekke nord og syd, hvorav Skogen Syd Huseierforening eier én garasje i syd. Øvrige garasjer tilhører enkelte boligeiendommer i Huseierforeningen.

Ovennevnte eiere har rett og plikt til å være medlemmer av Skogen Syd Huseierforening. Medlemmens eiendommer kan ikke oppdeles.

Skogen Syd Huseierforening eier gnr. 4, bnr. 283 i Nesodden kommune med påstående felles bygninger og -anlegg.

## § 2 Formål

Skogen Syd Huseierforening er en medlemsorganisasjon stiftet i forbindelse med oppløsningen av Skogen I borettslag. Huseierforeningens formål er:

- å ivareta og koordinere medlemmenes fellesinteresser som eiere.
- å vedlikeholde og forvalte Skogen Syd Huseierforenings eiendom med grøntarealer, beplantninger, veier, kabelanlegg, ledningsanlegg, lekeplass, fellesbygninger og fellesinnretninger av enhver art.
- å gripe inn overfor medlemmer som misligholder sine vedtektsfestede forpliktelser.
- å bidra til sosialt og kulturelt fellesskap, samt bidra til et godt bomiljø for alle.

## § 3 Felleskostnader

Til dekning av fellesutgifter betaler alle medlemmer av Skogen Syd Huseierforening et kostnadsbidrag.

Skogen Syd Huseierforening betaler alle kostnader til administrasjon, drift og vedlikehold av fellesområdene i samsvar med disse vedtektenes formålsbeskrivelse. Premie knyttet til forsikring av bygningsmasse og felleseiendom inngår i denne kostnadsporteføljen.

## § 4 Medlemmenes plikter

- Medlemmer av Skogen Syd Huseierforening plikter å varsle styret på forhånd, og dokumentere overfor styret i etterkant, endringer og tilleggsareal som vil påvirke forsikringsomfanger. Styret plikter å registrere endringene og tilleggsarealet overfor forsikringsselskapet.
- Medlemmer av Skogen Syd Huseierforening plikter å varsle styret på forhånd, og dokumentere overfor styret i etterkant, endringer og tiltak som berører kabelanlegg, ledningsanlegg, felles infrastruktur og fellesinnretninger av enhver art.
- å betale sin andel av fellesutgifter i rett tid.
- tillate ferdsel eller bruk av eiendommen, som er nødvendig i forbindelse med naboens vedlikehold av sin eiendom.
- å gi representanter for Skogen Syd Huseierforening adgang til eiendommen for nødvendig tilsyn, vedlikehold og reparasjon av felles vann- og avløpsledninger, samt andre felles ledningsnett.
- Hendelser med konsekvens for fellesanlegg som følger av enkeltmedlemmers private installasjoner/vedlikehold/reparasjon er det respektive medlems ansvar. I slike tilfeller er det medlemmets plikt å tilbakeføre egen og berørte eiendommer til sin opprinnelige stand.

Større beplantninger eller bygningsmessige innretninger over ledningsnettet bør unngås. Merutgifter ved vedlikehold/reparasjon av ledningsnettet, som skyldes større beplantninger og/eller bygningsmessige innretninger, dekkes av det medlem som er eier av de aktuelle beplantninger og/eller bygningsmessige innretninger.

- Hvert enkelt medlem har plikt til å vedlikeholde egen eiendom og ivareta orden og ryddighet for å motvirke sjenanse for naboer.
- Ved mislighold av ordens- og vedlikeholdsplikten kan Skogen Syd Huseierforening få det nødvendige vedlikehold besørget for medlemmets regning.
- Bidra til å bevare felles- og privatområdet, samt bidra til sosialt og kulturelt felleskap og et godt bomiljø.
- Motta valg til styret - dersom velferdsgrunner ikke taler imot.

## § 5 Huseierforeningens ansvar

- Kabel-tv, bredbånd / felles kommunikasjonsanlegg: Koordinere og fremføre medlemmenes fellesanlegg- og interesser overfor kabel-TV selskapet.
- Elektrisitet: Gjelder den ledningsføring som går fra elektrisitetsleverandørens fordelingsskap inn til byggets første inntaksboks.
- Vann og kloakk: Huseierforeningens ansvar for felles ledningsnett defineres til å gjelde fra den ledningsføring som går fra det offentlige nett inn til husveggen hos det enkelte medlem, samt felles ledninger som går gjennom flere boliger.

## § 6 Utleie/salg

Før bindende avtale om utleie av bolig eller garasje inngås, skal medlemmene sørge for at leietagere skriftlig er informert og har forpliktet seg til å følge Skogen Syd Huseierforenings vedtekter og andre relevante vedtak fattet av årsmøtet og styret. Avtale mellom utleier og leietaker fritar ikke medlemmets overordnede ansvar for å følge foreningens vedtekter og andre vedtak fattet av årsmøtet og styret.

Ved utleie/salg av bolig eller garasje skal utleier/selger snarest skriftlig underrette styret i Skogen Syd Huseierforening om navn og adresse på leier/kjøper. Huseierforeningen skal føre register på eiere og leietakere av boliger og garasjer.

## § 7 Årsmøtet

Årsmøtet er øverste myndighet i Skogen Syd Huseierforening. Ordinært årsmøte innkalles hvert år innen utgangen av april med minst 14 dagers varsel. Hvert medlem har på årsmøtet en stemme. Det

er anledning til å møte ved fullmektig. Ingen kan møte med mer enn en fullmakt. Eierskap til garasje gir ikke egen stemmerett.

Årsmøtet ledes av styrets leder, eventuelt valgt stedfortreder. Alle vedtak fattes ved simpelt flertall av de avgitte stemmer, med unntagelse av vedtak som nevnt i §10 eller ved kjøp og salg av fast eiendom og oppføring eller riving av hus, som bare kan besluttet av årsmøtet med minst 2/3 flertall av de avgitte stemmer. Minst 10 stemmeberettigede må være representert i årsmøtet for at årsmøtet skal kunne fatte beslutning.

Saker som skal behandles på årsmøtet må være styret i hende senest 1 måned før årsmøtet avholdes.

Saker av særlig betydning og som medfører ekstraordinære utgifter, skal forelegges årsmøtet. Med særlig betydning menes kostnader som beløper seg til mer enn kr 100 000,- 2022-kroner (indeksreguleres).

På det ordinære årsmøtet skal disse sakene behandles:

1. Konstituering.
2. Årsmelding fra styret.
3. Fastsettelse av resultatregnskap og balanse, herunder anvendelse av overskudd eller dekning av tap, og eventuelt godtgjørelse til styret.
4. Korttids- og langtidsplan for vedlikehold og investering.
5. Driftsbudsjett.
6. Valg av revisor.
7. Valg av styremedlemmer.
8. Valg av valgkomite.
9. Andre saker som er nevnt i innkallelsen.

Ekstraordinært årsmøte skal innkalles med samme frist, når det kreves av styret, revisor, eller når minst 20% av medlemmene skriftlig krever det. Den som krever ekstraordinært årsmøte, må angi hvilke saker som ønskes behandlet.

## § 8 Styret

Huseierforeningen ledes av et styre bestående av 4 medlemmer. Midlertidig økt til 5 medlemmer ved størrearbeid (VA). Årsmøtet velger styrets leder.

Det skal velges 3 eller 4 varamedlemmer til styret.

Inntil 2 av varamedlemmee skal fungere som henholdsvis vaskeriansvarlig og som lekeplassansvarlig uten møteplikt eller stemmerett på styremøter.

For å ivareta kontinuitet i styret skal minst én av styrets medlemmer fortsette i påfølgende år.

Årsmøtet velger 2 deltagere til valgkomitéen

Alle velges for 2 år av gangen.

Styret forestår den daglige drift av Huseierforeningen i samsvar med Huseierforeningens formål og årsmøtets vedtak. Styret representerer Huseierforeningnen utad. Minst 3 av medlemmene må være tilstede for at beslutninger skal være gyldige. Ved stemmelikhet har lederen dobbeltstemme.

Det skal føres protokoll over styrets vedtak. Styremøte skal avholdes etter behov eller når minst to styremedlemmer forlanger det.

Styret kan ansette/oppnevne forretningsfører og i så fall avtale godtgjørelsen til denne.

Godtgjørelse til styret fastsettes av årsmøtet.

Styret fastsetter fellesutgifter/kostnadsbidrag og innbetalingsrutiner.

Styret kan ikke uten årsmøtets godkjennelse pantsette eller selge Huseierforeningens eiendommer. Forøvrig skal styret la årsmøtet avgjøre større prinsipielle og/eller kostnadskrevende saker.

Den person som har sittet i styret i 2 år etter hverandre, kan kreve seg fritatt de tre etterfølgende år.

## § 9 Huseierforeningens pantesikkerhet

Huseierforeningen forbeholdes panterett i hver boligenhet med kr. 20.000,- som sikkerhet for medlemmets forpliktelser. Denne panterett er uten opptrinnsrett og skal ha prioritet etter 80% av lånetakst avholdt etter forsikringsrådets regler. Panteretten er tinglyst som heftelse på boligen. Huseierforeningens styre plikter å gjennomføre nødvendig prioritetsvikelse uten unødig opphold etter anmodning fra boligens eier. Kostnaden ved prioritetsvikelse bæres av boligens eier.

Hvert medlem er ansvarlig for at ubetalt andel driftsutgifter til Huseierforeningen, eventuelt andre utgifter som Huseierforeningen har bestemt, blir betalt, og hefter også for tidligere eiers forpliktelser.

## § 10 Vedtektsendring

Endringer i Huseierforeningens vedtekter kan bare besluttet av årsmøtet med minst 2/3 flertall av de avgitte stemmer.

## § 11 Tvister

Eventuelle tvister mellom Huseierforeningen og et medlem blir å avgjøre ved de alminnelige domstoler. Partene vedtar eiendommens vernetting.